

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Три Эс Сити»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью **«Специализированный застройщик «Три Эс Сити»** (ОГРН 1197746247247), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью **«Специализированный застройщик «Три Эс Сити»** (далее – «аудируемое лицо», «Общество») по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и на пункты «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», «Чистые активы» раздела 2.12 «Уставный, добавочный и резервный капиталы» текстовых пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества, в которых указано, что за 2024 год прибыль составила 6 674 тыс. руб., за 2023 год убыток составил (25 458) тыс. руб. По данным бухгалтерского баланса на 31.12.2024 г. обязательства Общества превысили общую сумму его активов на 50 852 тыс. руб.

Данные события и условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководством Общества проведена проверка способности организации продолжать непрерывно свою деятельность на срок не менее 12 последующих месяцев после отчетной даты. Общество в июне 2024 года получило разрешение на строительство МЖК по адресу

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, проезд 1-й Грайвороновский, з/у 2/2. Начаты строительные работы. В будущем по завершении строительства МЖК Общество рассчитывает на получение прибыли от реализации объектов недвижимости и улучшение финансового состояния организации.

В связи с вышеизложенным, мы не выражаем модифицированного мнения относительного данного вопроса.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но

не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение



Гурлова
Юлия Анатольевна
(ОРНЗ 21706029810)

Аудиторская организация: Общество с ограниченной ответственностью **Аудиторская фирма «Фин-С»**, ОГРН 1027301578688, 432072, Россия, Ульяновская область, город Ульяновск, проспект Ульяновский, дом 19, член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606065380.

21 апреля 2025 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРИ ЭС СИТИ"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКПО	40717274		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7722474122		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12		
Местонахождение (адрес)	123056, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Большая Грузинская, д. 38, стр. 1	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АФ ФИН-С"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7328019301
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027301578688

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 462	6 256	24 632
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 212 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	36 498	27 896	22 424
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 251 960	34 152	47 056
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 413 119	304 337	70 994
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	24 954	6 815	4 940
	Дебиторская задолженность	1230	1 074 775	22 372	94 763
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	172 809	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	450	450	2 500
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 931	34	132
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-

	Итого по разделу II	1200	2 518 229	334 008	173 329
	БАЛАНС	1600	4 770 189	368 160	220 385

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	11 254	11 254	11 254
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	718 183	718 183	718 183
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(780 289)	(786 963)	(761 505)
	Итого по разделу III	1300	(50 852)	(57 526)	(32 068)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 351 272	185 764	167 156
	Отложенные налоговые обязательства	1420	700	675	1 568
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 384 809	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 736 781	186 439	168 724
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	89 367	65 852
	Кредиторская задолженность	1520	83 886	149 587	17 457
	Вознаграждение застройщика по ДДУ	15201	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	374	293	420
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	84 260	239 247	83 729
	БАЛАНС	1700	4 770 189	368 160	220 385



Руководитель

(подпись)

Кривов Кирилл Борисович

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРИ ЭС СИТИ"

Идентификационный номер налогоплательщика

деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710002		
)	31	12	2024
0	40717274		
Н	7722474122		
0	71.12		
2			
С	12300		16
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	116	1 306
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	116	1 306
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 781)	(17 196)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 665)	(15 890)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	27	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	5 385	144
	Прочие расходы	2350	(2 650)	(16 077)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 903)	(31 823)
	Налог на прибыль	2410	8 577	6 365
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	8 577	6 365
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 674	(25 458)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	6 674	(25 457)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Кривов Кирилл Борисович

(расшифровка подписи)



28 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Идентификационный номер налогоплательщика	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРИ ЭС СИТИ"	
	Форма по ОКУД 0710004	
	Дата (число, месяц, год)	31 12 2024
	по ОКПО	40717274
	ИНН	7722474122
Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	71.12	
	по ОКВЭД 2	
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС	16
	по ОКЕИ	384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	11 254	-	718 183	-	(761 505)	(32 068)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(25 458)	(25 458)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(25 458)	(25 458)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-

[illegible]

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	11 254	-	718 183	-	(786 963)	(57 526)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6 674	6 674
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6 674	6 674
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	11 254	-	718 183	-	(780 289)	(50 852)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(32 068)	(25 458)	-	(57 526)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(32 068)	(25 458)	-	(57 526)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(761 505)	(25 458)	-	(786 963)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(761 505)	(25 458)	-	(786 963)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	729 437	-	-	729 437
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	729 437	-	-	729 437

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(50 852)	(57 526)	(32 068)



Руководитель Кривов Кирилл Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРИ ЭС СИТИ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Деятельность в области инженерных изысканий,
инженерно-технического проектирования, управления
проектами строительства, выполнения строительного
контроля и авторского надзора, предоставление технических
консультаций в этих областях**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
**Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД 2
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
40717274		
7722474122		
71.12		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	202	1 420
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	202	1 366
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	54
Платежи - всего	4120	(1 819 472)	(25 015)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(891 592)	(15 485)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 713)	(4 507)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог на имущество	4125	(1 098)	-
прочие платежи	4129	(922 069)	(5 023)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 819 270)	(23 595)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	2 050
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	2 050
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(35 778)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(35 778)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(35 778)	2 050

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 080 650	21 444
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 080 650	21 444
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(220 706)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(220 706)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 859 944	21 444
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4 896	(101)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	34	132
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 931	34
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	1	3



Руководитель

(подпись)

Кривов Кирилл Борисович

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя		Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
				первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
							первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего		5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:		5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-



Руководитель Кривов Кирилл Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

В том числе:

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	489	-	-	-	489
	5250	за 2023г.	489	-	-	-	489
в том числе: Проектные и изыскательские работы	5241	за 2024г.	489	-	-	-	489
	5251	за 2023г.	489	-	-	-	489

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Кризов Кирилл Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

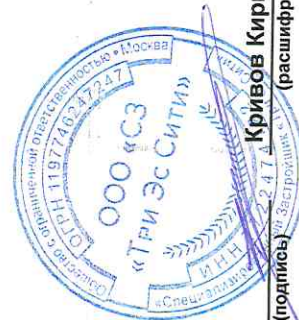
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	2 212 000	-	-	-	-	2 212 000	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5302	за 2024г.	-	-	2 212 000	-	-	-	-	2 212 000	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2024г.	450	-	-	-	-	-	-	450	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2023г.	2 500	-	-	(2 050)	-	-	-	450	-
	5306	за 2024г.	450	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	2 500	-	-	(2 050)	-	-	-	450	-
	5300	за 2024г.	450	-	2 212 000	-	-	-	-	2 212 450	-
	5310	за 2023г.	2 500	-	-	(2 050)	-	-	-	450	-
Финансовых вложений - Итого											

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель Кривов Кирилл Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Кривов Кирилл Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности																
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	2 942 357	-	-	(2 212 000)	-	-	-	-	-	-	730 357	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2023г.	-	-	557 548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	557 548	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность должников	5525	за 2023г.	-	-	2 384 809	-	-	(2 212 000)	-	-	-	-	X	X	172 809	-
	5510	за 2024г.	28 271	(5 898)	326 766	-	-	(4 721)	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2023г.	100 661	(5 898)	17 040	-	-	(89 430)	-	-	-	-	-	-	350 316	(5 898)
															28 271	(5 898)
в том числе:																
	5511	за 2024г.	1 761	(4 691)	-	-	-	(102)	-	-	-	-	-	-	1 659	(4 691)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2023г.	1 861	(4 691)	78	-	-	(178)	-	-	-	-	-	-	1 761	(4 691)
	5512	за 2024г.	16 681	-	253 176	-	-	(4 267)	-	-	-	-	-	-	265 590	-
Авансы выданные	5532	за 2023г.	90 164	-	15 769	-	-	(89 252)	-	-	-	-	-	-	16 681	-
	5513	за 2024г.	9 829	(1 206)	73 590	-	-	(352)	-	-	-	-	-	-	83 067	(1 206)
Прочая	5533	за 2023г.	8 636	(1 206)	1 193	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 829	(1 206)
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Задолженность должников	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2024г.	28 271	(5 898)	3 269 123	-	-	(2 216 721)	-	-	X	X	-	-	1 080 673	(5 898)
Итого	5520	за 2023г.	100 661	(5 898)	17 040	-	-	(89 430)	-	-	X	-	-	-	28 271	(5 898)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.			На 31 декабря 2023 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	5 898	-	5 898	-	5 898	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	4 692	-	4 692	-	4 692	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	1 206	-	1 206	-	1 206	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности													
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение		списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	185 764	4 465 460	251 272	-	(166 606)	-	190	-	-	4 736 081	
	5571	за 2023г.	167 156	21 444	-	-	(2 835)	-	-	-	-	185 764	
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	-	2 060 540	250 053	-	-	-	-	-	-	2 310 594	
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2024г.	185 764	20 110	1 219	-	(166 606)	-	190	-	-	40 678	
	5573	за 2023г.	167 156	21 444	-	-	(2 835)	-	-	-	-	185 764	
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
договоры долевого участия	5555	за 2024г.	-	2 384 809	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	2 384 809	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	238 954	34 945	702	-	(190 523)	-	(190)	-	-	83 886	
	5580	за 2023г.	83 309	133 535	23 515	-	(1 406)	-	-	-	-	238 954	
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	134 758	11 041	-	-	(96 685)	-	-	-	-	49 115	
	5581	за 2023г.	16 394	118 850	-	-	(487)	-	-	-	-	134 758	
авансы полученные	5562	за 2024г.	7	-	-	-	-	-	-	-	-	7	
	5582	за 2023г.	103	-	-	-	(96)	-	-	-	-	7	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	195	(1)	1	-	(32)	-	-	-	-	162	
	5583	за 2023г.	953	65	-	-	(823)	-	-	-	-	195	
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2024г.	89 367	-	701	-	(89 878)	-	(190)	-	-	-	
	5585	за 2023г.	65 852	-	23 515	-	-	-	-	-	-	89 367	
прочая	5566	за 2024г.	14 628	23 904	-	-	(3 929)	-	-	-	-	34 603	
	5586	за 2023г.	8	14 620	-	-	-	-	-	-	-	14 628	
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2024г.	424 718	4 500 405	251 974	-	(357 129)	-	X	-	-	4 819 967	
	5570	за 2023г.	250 465	154 979	23 515	-	(4 241)	-	X	-	-	424 718	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



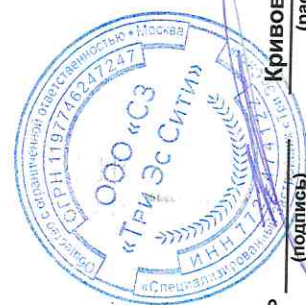
Руководитель Кривов Кирилл Борисович
(подпись) 2247412 (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	7	-
Расходы на оплату труда	5620	4 019	3 824
Отчисления на социальные нужды	5630	726	712
Амортизация	5640	355	2 357
Прочие затраты	5650	1 108 463	243 640
Итого по элементам	5660	1 113 570	250 533
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 108 789)	(233 337)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 781	17 196

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель Кривов Кирилл Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	293	423	(341)	(1)	374
в том числе:						
резерв по предстоящим отпускам	5701	293	423	(341)	(1)	374



Руководитель Кривов Кирилл Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	199 102 600	-	-
в том числе:				
Банковская гарантия №380G00Z2GMF от 01.08.2024	5801	1 963 058	-	-
Средства на счетах эскроу	5802	27 988	-	-
Выданные - всего	5810	38 271 048	5 597 948	-
в том числе:				
Договор последующей ипотеки №380F00Q1D от 12.12.2023	5811	1 649 292	1 216 619	-
Договор поручительства №ДПОЗ_380G00Z87MF от 29.08.2024	5812	426 949	-	-
Договор залога имущественных прав №ДЗ01_380F00Q1D-001 от 15.11.2024	5813	13 795 941	-	-
Договор залога имущественных прав №ДЗ01_380F00Q1D-002 от 16.08.2024	5814	13 795 941	-	-
Договор поручительства №380B00IPS/П-7 от 06.06.2023	5815	5 750 428	4 381 329	-
Договор поручительства №380B00WAC/ПЗ от 31/05/2024	5816	2 852 497	-	-



Руководитель Кирилов Кирилл Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900				
в том числе:					
на текущие расходы	5901				
на вложения во внеоборотные активы	5905				
Бюджетные кредиты - всего		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
в том числе:					
за 2024г.	5910				
за 2023г.	5920				
за 2024г.	5911				
за 2023г.	5921				



Руководитель Кривов Кирилл Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Три Эс Сити» за 2024 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Специализированный застройщик «Три Эс Сити» зарегистрировано ИФНС № 46 по Москве 09.04.2019 г.

Свидетельство о государственной регистрации № 1197746244447247, ИНН 7722474122, КПП 772201001, юридический адрес: 123056, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Большая Грузинская, д. 38, стр. 1 (до 08.06.2023 - 109518, Москва г, пр-д 1-й Грайвороновский, дом 4).

1.1 Уставный капитал организации: 11 253 900,00 (одиннадцать миллионов двести пятьдесят три тысячи девятьсот) рублей (оплачено 100%).

Органы управления Обществом:

- единственный участник,
- генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

С 10.02.2023 года полномочия генерального директора возложены на Кривова Кирилла Борисовича (Решение участников Решения №4-23 единственного участника от 03.02.2023, приказ №1 от 04.02.2023).

Согласно Уставу Общества, Совет директоров (наблюдательный совет) и Коллегиальный исполнительный орган (Правление) не предусмотрены. Ревизионная комиссия отсутствует.

Лицом, отвечающим за корпоративное управление Обществом и надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности является единственный участник Общества в лице конечного владельца.

Иные органы управления на конец отчетного периода отсутствуют.

1.2. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 2 человека.

1.3 Основной вид деятельности организации: Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях, ОКВЭД 71.12.

С 2024 г. Обществом осуществляется застройка ЖК Voice Tower по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, проезд 1-й Грайвороновский, з/у 2/2.

Разрешение на строительство №77-04-021574-2024 от 25.06.2024 г.

Срок окончания строительства 25.06.2030 г.

1.4. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

1.5 Прочая информация

Средняя заработная плата в Обществе: 328,66 тыс. рублей.

Сведения о лицензиях Общества: не имеет лицензий.

1.6 Информация об инвентаризации

Инвентаризация активов и обязательств Общества проведена на основании приказа от 02.12.2024 года №1,2,3. Результаты инвентаризации отражены на соответствующих счетах бухгалтерского учета.

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и требованиями Приказа Минфина РФ от 02.07.2010г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в ред. Приказа Минфина России от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2019 № 41н, от 19.04.2019 № 61н).

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена с учетом изложенных ниже особенностей, позволяющих, по мнению руководства Общества, сформировать наиболее полное и достоверное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и движении денежных средств.

Фактов неприменения правил бухгалтерского учета и отступлений от правил оценки статей финансовой отчетности в 2024 г. не было. Событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, и неопределенность в отношении их в 2024 г. не выявлено.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в тысячах рублей. Далее все поясняемые суммы отражены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и настоящих Пояснений.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2024 по 31.12.2024.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Общество в 2024 году продолжает свою деятельность, принимает необходимые меры по защите работников и покупателей (заказчиков).

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в тысячах рублей.

2. Основные положения учетной политики

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика ООО «СЗ Три Эс Сити» утверждена приказом генерального директора от 08.09.2021 № 09/1 с учетом изменений, утвержденных приказом №12/1 от 25.12.2023 г.

Ведение бухгалтерского учета в организации осуществлялось генеральным директором, в соответствии с приказом о возложении функции главного бухгалтера на генерального директора.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №106н:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности факторов хозяйственной деятельности).

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2024 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

2.1. Информация об изменении Учетной политики на 2024 год

В Учетную политику Общества на 2024 год внесены изменения в части бухгалтерского учета нематериальных активов и капитальных вложений в них в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденным приказом Минфина России от 30 мая 2022 г. N 86н, и Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. N 204н в редакции приказа Минфина России от 30 мая 2022 г. N 87н.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 отражаются в упрощенном порядке согласно п.п. 53 ФСБУ 14/2022 (без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, проведя единовременную корректировку балансовой стоимости на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному)).

2.2. Информация об изменениях показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и в отчете о финансовых результатах.

Изменение показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах за 2024 год в связи с изменением Учетной политики или в связи с исправлением ошибок предшествующих отчетных периодов не производилось.

Корректировка вступительный остатков бухгалтерской отчетности за 2024 г. в связи с применением с 2024 г. ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" не требуется в связи с отсутствием объектов учета, отвечающих признакам для учета в качестве нематериальных активов.

2.3. Активы обязательства и операции в иностранной валюте

Учет обязательств, выраженных в иностранной валюте, регулируется ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (приказ Минфина от 27.11.2006 г. № 154н).

Общество имеет валютный счет (EUR), по которому в 2024 году движений не было, но имеется остаток по счету в размере 122,48EUR. На последнее число каждого месяца происходил пересчет валютных обязательств по курсу ЦБ РФ.

Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты):

Валюта	31.12.2024г.	31.12.2023г.	31.12.2022г.
Евро	106,1028	99,1919	75,6553
Доллар США	101,6797	89,6883	70,3375

За 2024 год курсовые разницы, включенные в прочие доходы, составили 3 тыс. руб., в прочие расходы - 2 тыс руб.

2.4. Учет ОС и НМА. Права пользования активами.

Основные средства

В составе основных средств учитываются активы, одновременно удовлетворяющие следующим критериям:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд Общества либо для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение срока, превышающего 12 месяцев, либо обычный операционный цикл, если он превышает 12 месяцев;
- Общество не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- объект способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем.

Общество признает актив, удовлетворяющий вышеуказанным условиям, в качестве объекта основных средств, если его стоимость превышает 40 000 руб.

Основные средства, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, в сумме расходов на их приобретение, сооружение и изготовление основных средств, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования.

При признании объекта основных средств его стоимость оценивается по первоначальной. После признания последующая оценка основных средств по группам осуществляется также по первоначальной. Переоценка не производится.

Изменение первоначальной стоимости допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом, исходя из установленного срока полезного использования. В целях определения срока полезного использования объекты основных средств объединяются в амортизационные группы в соответствии с классификатором основных средств.

Способ начисления амортизации для всех основных средств – линейный. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Организацией проведена оценка обесценения основных средств на 31.12.2024 год. По результатам такой оценки, условия формирования резерва под обесценение основных средств не требуется.

Подробное раскрытие информации о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного и предшествующего периода основных средств Общества представлено в таблицах 2.1 «Наличие и движение основных средств» и 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» раздела 2 «Основные средства» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества.

Нематериальных активов у Общества в отчетном и предшествующих периодах не имелось.

Права пользования активами

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Организация не переоценивает права пользования активами.

По договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расчет арендных платежей производится на основе кадастровой стоимости земельных участков. Таким образом, размер арендной платы не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам, процентным ставкам). Соответственно, Общество не считает такие платежи арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости прав пользования активами (ППА) и обязательств по аренде, а включает такие платежи в текущие расходы либо стоимость других активов.

Договоров аренды для отражения прав пользования активами в учете у Общества нет.

У Общества имеются договор на аренду земельного участка с Департаментом городского имущества г. Москвы, по которому Общество ППА не формирует, поскольку расчет арендной платы производится на основе кадастровой стоимости.

	2024 г.	2023 г.
Расходы по аренде по долгосрочным договорам аренды земельных участков	80 291 тыс. руб.	2472 тыс. руб.

Будущие арендные платежи в 2025 году составят 80 291 тыс. руб.

У Общества имеются договор субаренды недвижимого имущества с ООО «Три Эс Стандарт Строй». Общество использует право не формировать по ним ППА.

	2024 г.	2023 г.
Расходы по аренде по краткосрочным договорам аренды	547 тыс. руб.	319 тыс. руб.

Будущие арендные платежи в 2025 году составят 547 тыс. руб.

2.5. Запасы

Учет материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Материально-производственные запасы отражаются в отчетности в оценке, соответствующей требованиям ФСБУ 5/2019 «Запасы»: по наименьшей из их чистой стоимости продажи (фактической стоимости за вычетом резерва под снижение стоимости) или их фактической стоимости.

Материалы, предназначенные к использованию в текущей деятельности, товары отражаются в отчетности по фактической себестоимости в сумме фактических затрат на их приобретение, заготовление, переработку, доставку и приведение в состояние, пригодное для их использования в запланированных руководством Общества целях. Списание материалов, товаров производится по средней себестоимости.

Резерв под снижение стоимости рассчитывается на конец отчетного периода по материалам и другим материальным ценностям, которые морально устарели, а также полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, индикатором чего может являться их срок старения (длительность хранения материальных ценностей, которая соответствует количеству полных месяцев, прошедших с даты их поступления до даты формирования резерва).

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к запасам (пп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы"), учет ведется на счетах.

Затраты на содержание на содержание заказчика-застройщика учитываются на счете 20 "Основное производство".

Затраты на строительство учитываются на счете 08.76.

Показатели	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Затраты на строительство	631 084 тыс. руб.	280 590 тыс. руб.
Затраты на содержание заказчика-застройщика	782 034 тыс. руб.	23 740 тыс. руб.
Итого Затраты в незавершенном производстве	1 413 119 тыс. руб.	304 337 тыс. руб.

Обществом проведена оценка на обесценение запасов на 31.12.2024 год. По результатам такой проверки формирование резерва на обесценения не требуется.

Информации о наличии и движении запасов Общества представлена в таблице 4.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества.

Учет расчетов по договорам долевого участия

Учет расчетов с участниками долевого строительства осуществляется на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и на счете 76.86 «Финансирование соинвесторов». Полученные от дольщиков средства на эскроу счета отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Задолженность участников долевого строительства перед Обществом и задолженность Общества перед участниками долевого строительства формируется в момент государственной регистрации договора долевого участия, бухгалтерской записью Дт 76.09 - Кт 76.86.

Учет расчетов с участниками долевого строительства в бухгалтерском балансе отражается развернуто.

Задолженность участников долевого строительства по ДДУ отражается по строке 12301 «Задолженность дольщиков по ДДУ» бухгалтерского баланса.

Задолженность Общества перед участниками долевого строительства по ДДУ отражается: долгосрочная по строке 1450 «Прочие обязательства», краткосрочная по строке 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса.

Информация о наличии и движении задолженности участников долевого строительства (в том числе в течение периода) представлена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2024 год.

Информация о задолженности Общества перед участниками долевого строительства (в том числе в течение периода) представлена в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2024 год.

2.6. Учет незавершенных капитальных вложений и долгосрочных инвестиций

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о незавершенных капитальных вложениях Общества осуществляется с учетом требований, установленных:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.10.2020 N 60399).
- Положение по ведению бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации".
- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Приказом Минфина РФ № 160 от 30.12.1993 года).

К незавершенным капитальным вложениям относятся не оформленные актами приемки-передачи основных средств и иными документами (включая документы, подтверждающие государственную регистрацию объектов недвижимости в установленных законодательством случаях) затраты на:

- строительно-монтажные работы,
- приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, включая прочие капитальные затраты по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию для эксплуатации либо извлечения доходов путем передачи в аренду;
- модернизацию и реконструкцию объектов основных средств;
- прочие капитальные работы и затраты.

Учет капитальных вложений ведется по фактическим расходам:

- в целом по строительству и по отдельным объектам (зданию, сооружению и др.), входящим в него;

- по приобретаемым отдельным объектам основных средств, земельным участкам, объектам природопользования и нематериальным активам.

При строительстве объектов застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

Затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре в соответствии с главами ССР и учитываются по следующей структуре:

- Подготовка территории строительства
- Основные объекты строительства
- Объекты подсобного и обслуживающего назначения
- Объекты энергетического хозяйства
- Объекты транспортного хозяйства и связи
- Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения
- Благоустройство и озеленение территории
- Временные здания и сооружения
- Прочие работы и затраты
- Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора) строящегося предприятия
- Подготовка эксплуатационных кадров
- Проектные и изыскательские работы, авторский надзор.

Затраты на строительство объектов для продажи, учтенные на счете 08.76, отражаются в Бухгалтерском балансе в составе Оборотных активов по строке 1230 «Запасы» (пп. "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»). Информации о наличии и движении запасов Общества представлена в таблице 4.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества.

Организацией проведена оценка обесценения незавершенных капитальных вложений на 31.12.2024 год. По результатам такой оценки, условия формирования резерва под обесценение не требуется.

2.7. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

В бухгалтерском балансе Общества информация по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость» включает следующие данные:

тыс.руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Налог на добавленную стоимость (строка 1220) - всего	24 954	6 815	4 940
в том числе: НДС по приобретенным услугам	24 954	6 815	4 940

2.8. Учет финансовых вложений

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о финансовых вложениях Общества осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

К финансовым вложениям относятся вложения средств Общества в уставные (складочные) капиталы других предприятий, в ценные бумаги, в совместную деятельность, в предоставленные другим предприятиям займы, депозитные вклады в кредитных организациях – с целью участия в распределении прибыли, получения дивидендов, процентов или иных доходов.

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются по фактическим затратам на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах). Финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, отсутствуют. Финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются, но тестируются на обесценение.

В бухгалтерском балансе Общества информация по долгосрочным финансовым вложениям отражена по строке 1170 раздела 1 «Внеоборотные активы».

В 2024 г. Обществом приобретена доля 24,46% в УК ООО «Три Эс Проперти Девелопмент».

Организацией проведена оценка на обесценение финансовых вложений на 31.12.2024 г. По результатам такой проверки формирование резерва на обесценение финансовых вложений не требуется.

Информации о наличии и движении долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений представлена в таблице 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества.

2.9. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков (должников) определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Общество формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги. Величина резерва по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу. Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам, в сумме созданного по данной задолженности резерва. Списание безнадежной задолженности в сумме, превышающей созданный по ней резерв, отражается в составе прочих расходов.

Порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

Резерв по оплате предстоящих расходов (по оплате предстоящих отпусков) в соответствии с п. 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» утвержденного Приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. № 167н.

Порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

Величина резерва по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу по формуле:

$РСД = СДЗ \times \%СДЗ \times K1$, где:

РСД – сумма резерва сомнительных долгов;

СДЗ – сумма сомнительной дебиторской задолженности;

$\%СДЗ$ – % сомнительной дебиторской задолженности, участвующей в создании резерва с учетом срока возникновения задолженности, определяемый по следующей шкале:

Срок возникновения дебиторской задолженности	Величина резерва
Свыше 90 календарных дней	100%
От 45 до 90 календарных дней (включительно)	50%
До 45 календарных дней	0

K1 – коэффициент вероятности непогашения долга, определяемый по следующей шкале:

Срок возникновения дебиторской задолженности	K1
Свыше 90 календарных дней	1
От 45 до 90 календарных дней (включительно)	0,5
До 45 календарных дней	0

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024 равен 5 898 тыс.руб.

Наличие на начало и конец отчетного периода, предшествующих периодов дебиторской задолженности, отраженной по стр. 1230 Бухгалтерского баланса Общества, и движение в течение отчетного и предшествующего периода представлено в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2024 год.

2.10. Денежные средства и эквиваленты

Строка 1250 «Денежные средства и эквиваленты» складывается из суммы дебетового сальдо по следующим счетам (Приказ Минфина от 31.10.2000 № 94н):

- 50 «Касса» (кроме сальдо субсчета 50-3 «Денежные документы», отражаемого не по строке 1250, а в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы»);
- 51 «Расчетные счета»;
- 52 «Валютные счета» (по курсу ЦБ на отчетную дату);
- 55 «Специальные счета в банках» (кроме сальдо субсчета 55-3 «Депозитные счета», отражаемого не по строке 1250, а в составе строк 1170 «Финансовые вложения» или 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» в зависимости от того, являются эти вложения долгосрочными или краткосрочными);
- 57 «Переводы в пути».

Наличие на начало и конец отчетного периода, предшествующих периодов денежных средств, отраженной по стр. 1250 Бухгалтерского баланса Общества, и движение в течение отчетного и предшествующего периода представлено в таблице:

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
1	2	3	4
Денежные средства и эквиваленты - всего:	4 931	34	132
В том числе на расчетном счете	4 918	22	122
в том числе на валютном счете	13	12	10

В Отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются: депозиты до востребования и депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее.

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах.

Общество разделяет денежные потоки организации на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций в зависимости от связи с характером операций:

- денежные потоки от текущих операций связаны с формированием прибыли от продаж;
- денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций;
- денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой или долевого основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций;
- если денежные потоки не могут быть однозначно классифицированы, они отражаются в отчете о движении денежных средств как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств суммы НДС отражена свернуто (пп. "б" п. 16 ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств"). Сумма НДС отражена в составе показателя строки 4129 «прочие платежи».

Общество в отчете о движении денежных средств включает суммы страховых взносов и НДФЛ, зачтенные с ЕНС в соответствии с представленными уведомления об исчисленных суммах налогов, авансовых платежей по налогам, сборов, страховым взносам за отчетный период, в данные по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников».

Ограничения по использованию Обществом денежных средств на 31.12.2024 года отсутствовали.

В отчете о движении денежных средств отражены платежи и поступления от текущих, инвестиционных и финансовых операций Общества.

По кредитному договору об открытии НКЛ N380F00Q1D-001 от 12.12.2023 г. с ПАО СБЕРБАНК остаток не использованного кредитного лимита на 31.12.2024 г. составил 70 114,59 тыс. руб. (сумма лимита 928 575 тыс. руб., в 2024 г. получено 858 460,41 тыс. руб.).

По кредитному договору об открытии НКЛ № 380F00Q1D-002 от 05.07.2024 г. с ПАО СБЕРБАНК остаток не использованного кредитного лимита на 31.12.2024 г. составил 10 882 513,04 тыс. руб. (сумма лимита 12 084 593 тыс. руб., в 2024 г. получено 1 202 079,96 тыс. руб.).

2.11. Прочие внеоборотные и оборотные активы

Данные для отражения в бухгалтерской отчетности за последние три года отсутствуют.

2.12. Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал составляет 11 254 тыс. руб., полностью оплачен, отражен в бухгалтерском балансе на 31.12.2024, на 31.12.2023 года, на 31.12.2022г.

Добавочный капитал отражен в бухгалтерском балансе в строке 1350 «Добавочный капитал» на 31.12.2024 - 718 183 тыс. руб., на 31.12.2023 – 718 183 тыс. руб., 31.12.2022 – 718 183 тыс.руб. Резервный капитал Уставом Общества не предусмотрен.

Нераспределенная прибыль

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2024 год чистая прибыль составила 6 674 тыс. руб., за 2023 год убыток составил (25 458) тыс. руб.

Таким образом, непокрытый убыток на 31.12.2024 составил (780 289) тыс. руб.,

непокрытый убыток на 31.12.2023 составил (786 963) тыс. руб., на 31.12.2022 составил (761 505) тыс. руб.

Дивиденды в отчетном и предыдущем периодах не начислялись и не выплачивались.

Чистые активы

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014 года № 84н.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2024 составляет (50 582) тыс. руб., на 31.12.2023 года составляет (57 526) тыс. руб., на 31.12.2022 года составляет (32 068) тыс. руб.

В июне 2024 года ООО «СЗ «Три Эс Сити» получило разрешение на строительство МЖК по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, проезд 1-й Грайвороновский, з/у 2/2. Начаты строительные работы. В будущем Общество рассчитывает получать доход от реализации объектов недвижимости.

Руководством Общества проведена проверка способности организации продолжать непрерывно свою деятельность на срок не менее 12 последующих месяцев после отчетной даты. В результате проверки установлено, что такие факторы как прогноз превышения чистых активов над уставным капиталом, отсутствие просроченной кредиторской задолженности, конкурентные преимущества Общества на рынке, получение финансового результата от сдачи объектов строительства не вызывают значительных сомнений в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в течении, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты. Руководство Общества не планирует прекращение деятельности. В связи с чем данная отчетность составлена с применением принципа непрерывности деятельности.

2.13. Задолженность по кредитам и займам

Учет процентов и займов

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о затратах, связанных с выполнением обязательств по полученным кредитам и займам (в том числе товарному и коммерческому кредиту), включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей, выпуска и продажи облигаций осуществляется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Синтетический учет организуется на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Дополнительные расходы по займам включаться в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий:

■ расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;

■ расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

Общество производит начисление процентов по полученным кредитам и займам в соответствии с условиями, установленными в договоре кредита и (или) займа, ежемесячно.

Заемные средства, находящиеся в распоряжении организации, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока, учитываются в составе долгосрочной задолженности.

В бухгалтерском балансе за 2024 год суммы займов отражены в строках 1410 «Заемные средства» в долгосрочных обязательствах и 1510 «Заемные средства» в краткосрочных обязательствах:

тыс.руб.			
Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
1	2	3	4
Заемные средства долгосрочные (строка 1410) - всего:	2 351 272	185 764	167 156
Заемные средства краткосрочные (строка 1510), проценты %%- всего:		89 367	65 852

В 2024 (и в предыдущих периодах) Общество привлекало следующие банковские кредиты:

Контрагент	№ договора/срок договора	Сумма кредита, тыс. руб.		Сумма процентов, тыс.руб.	
		Привлечено(+)/погашено (-) в отчетном периоде	Остаток на конец отчетного периода	Начислено (+) Оплачено(-) в отчетном периоде	Остаток на конец отчетного периода
ПАО СБЕРБАНК	Договор N 380F00Q1D-002 от 05.07.2024	+ 1 202 079, 96	1 202 079, 96	+ 80 245, 37	80 245, 37
	Договор N380F00Q1D-001 от 12.12.2023	+ 858 460, 41	858 460, 41	+ 169 807, 91	169 807, 91

В 2024 Общество привлекало займы под проценты:

Предмет договора	№ договора/срок договора	Сумма займа, тыс.руб.		Сумма процентов, тыс.руб.	
		Получено(+)/погашено (-) в отчетном периоде	Остаток на конец отчетного периода	Начислено (+)/погашено (-) в отчетном периоде	Остаток на конец отчетного периода
Договоры займа	по 31.12.2029	+ 20 110,00 - 166 605, 66	39 268,72	+1 920,12/ -35 266,83	1 409, 39
ИТОГО			39 268,72		1 409, 39

Проценты по кредитам и займам за 2024 год составили 251 973,40 тыс. руб., которые отражены в составе инвестиционного актива в размере 251 973,40 тыс. руб.

Информация о суммах полученных и погашенных кредитов (займов), а также о начисленных процентах, представлена в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2024 год.

2.14. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками).

Просроченной кредиторской задолженности, в том числе по налогам у Общества нет. Учет расчетов с бюджетом ведется развернуто по видам налогов и сборов и по ЕНС.

Раскрытие информации по строке 1520 «Кредиторская задолженность» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса Общества о наличии на начало и конец отчетного и предшествующего периода и движении в течение отчетного периода кредиторской задолженности представлено в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2024 год.

2.15 Оценочные обязательства.

Общество формирует Резерв по оплате предстоящих расходов (по оплате предстоящих отпусков) в соответствии с п. 5 ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" утвержденного Приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. N 167н.

Порядок расчета резерва по предстоящим отпускам:

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) отпусков работников общества, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов (счет 96).

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Информация об оценочных обязательствах, отраженных по строке 1540 бухгалтерского баланса, представлена в таблице 7. «Оценочные обязательства» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2024 год.

2.16. Доходы и расходы

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о доходах и расходах Общества осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации».

В зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации Общество подразделяет доходы и расходы на:

- доходы и расходы по обычным видам деятельности;

- прочие доходы и расходы.

К обычным видам деятельности Общества относятся:

- строительство зданий и сооружений (В процессе строительства Общество выполняет функцию Застройщика. Понятие "Застройщик" определено :

- п.16 ст.1 Градостроительного кодекса РФ - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации;

- п.1 ст.2 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство);

- производство общестроительных работ;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- покупка и продажа земельных участков;
- инженерные изыскания для строительства;
- землеустройство.

Учет доходов по обычным видам деятельности

Доходами от обычных видов деятельности (выручкой), учитываемой на счете 90 "Продажи" признается:

- выручка (экономия средств участников долевого строительства) при строительстве объектов с привлечением участников долевого строительства
- выручка от реализации работ, услуг, товаров по обычным видам деятельности Общества.
- выручка от сдачи в аренду

Признание выручки от выполнения работ, оказания услуг осуществляется в момент подписания акта выполненных работ, оказанных услуг.

Выручка после передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, указанного в договоре участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома признается после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Показатели	2024 г.	2023 г.
Выручка от передачи объектов недвижимости дольщикам по ДДУ и ДКП	-	-
Выручка от сдачи в аренду	116	1306

Получение выручки от передачи квартир дольщикам по ДДУ и по ДКП ожидается в 2027 году после ввода в эксплуатацию построенного объекта.

Учет расходов по обычным видам деятельности

К расходам по обычным видам деятельности относятся:

- расходы, связанные с содержанием Застройщика;
- расходы, связанные с оказание услуг, выполнением работ по обычным видам деятельности;

■ расходы, связанные с приобретением и продажей имущества по обычным видам деятельности.

Затраты, связанные с возведением объектов строительства (строительные работы, приобретение оборудования и т.д.), вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору считаются капитальными и собираются на счете 08 "Капитальные вложения" в разрезе каждого объекта, формируя стоимость объекта (п.2.3, 3.1.1 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденного письмом Минфина РФ от 30.12.1993г. №160).

Расходы на строительство объектов социальной сферы в бухгалтерском учете включаются в расходы на строительство основного объекта (без их выделения и формирования стоимости самостоятельного социального объекта).

Расходы, связанные с содержанием Застройщика" учитываются на счете 20 «Основное производство».

Коммерческие расходы, учитываются на счете 20 "Основное производство".

Прочие расходы, связанные с деятельностью застройщика:

- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование целевых денежных средств (кредитов, займов)

- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;

- прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью застройщика, при строительстве объектов с привлечением участников долевого строительства учитываются на счете 20 "Основное производство".

Расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство» в момент ввода в эксплуатацию объекта строительства распределяются пропорционально площадям объектов строительства (Квартиры, машиноместа, нежилого помещения, кладовки и т.д.) и после подписания акта приема-передачи объекта строительства (Квартиры) с участником долевого строительства, включается в состав затрат на капитальное строительство, включенным в стоимость каждого из объектов по прямому назначению, в части приходящийся на каждый из объектов по состоянию на дату подписания акта бухгалтерскими записями Дт 90.02.1 Кт 20 (19.20).

Раскрытие информации по строкам 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы», 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах Общества в поэлементном составе затрат отчетного и предшествующего периода представлено в таблице 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2024 год.

Учет прочих доходов и расходов

К прочим доходам Общества относятся:

- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;

- положительные курсовые разницы;

- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;

- поступления в возмещение причиненных Обществу убытков;

- суммы кредиторской и депонентской задолженности, списанной по истечении срока исковой давности;

- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;

- прочие доходы.

Прочие доходы признаются Обществом в порядке, установленном п. 16 ПБУ 9/99.

Показатели	2024	2023
Проценты к получению (строка 2320)	27,00	
Курсовые разницы	3,02	3,94
Оценочные обязательства по оплате труда	1,00	47,68
Прочие внереализационные доходы (расходы)	5 380,78	91,92

К прочим расходам Общества относятся:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов организации;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- отрицательные курсовые разницы;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- отчисления в оценочные резервы;
- возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- прочие расходы

Прочие расходы признаются Обществом в порядке, установленном п. 16-19 ПБУ 10/9 в разрезе статей доходов и расходов.

Расходы	2024	2 023
Комиссия банка	14,61	56,96
Доходы (расходы), связанные с ликвидацией основных средств	2 439,09	16 019,09
Курсовые разницы	2,17	1,06
Штрафы, пени по актам проверки	194,63	

2.17. Информация об условных обязательствах (активах)

Под условными обязательствами и условными активами Общество понимало обязательства и активы, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам относились также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод» и (или) «обоснование величины обязательства»)

Судебных дел, не завершенные на отчетную дату, в процессе рассмотрения нет.

В 2024 году резерв под условные обязательства не создавался.

Информация о выданных и полученных обеспечениях представлена в таблице 8 «Обеспечение обязательств» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2024 год.

Информация о выданных Обществом обеспечениях обязательств и платежей не включает данные по поручительствам (гарантиям) третьих лиц по обязательствам Общества в соответствии с разъяснениями, приведенными в письме Министерства Финансов от 22.06.2011 года №ПЗ- 5/2011.

2.18. Отложенные налоговые активы и обязательства

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов/обязательств признаются суммы, способные уменьшить/увеличить сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов/обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые/налогооблагаемые временные разницы.

Временные разницы определяются как разница между стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения. Отложенный налоговый актив/обязательство при принятии к учету оценивается как произведение вычитаемых/налогооблагаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством РФ о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

В бухгалтерском балансе Обществу суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто.

Налог на прибыль за 2024 год составил 0 тыс. руб., за 2023 год 0 тыс. руб.

Ставка налога на прибыль 20%.

На 31.12.2024 г. отложенные налоги пересчитаны по ставке налога на прибыль 25% в связи с изменением законодательства по налогам и сборам и повышением ставки по налогу на прибыль с 20 до 25% с 01.01.2025, результат пересчета отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Отложенный налог на прибыль за 2024 год составил 8 577 тыс. руб. (временные разницы – основные средства, резерв на отпуска и незавершенное производство, убытки в налоговом учете), в том числе в связи с повышением ставки по налогу на прибыль с 20 до 25% 7 160 тыс. руб.; за 2023 год составил – 6 365 тыс. руб. (временные разницы – основные средства, резерв на отпуска и незавершенное производство, убытки в налоговом учете).

В Бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и обязательства отражены:

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Отложенные налоговые активы (строка 1180)	36 498	27 896	22 424
Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	700	675	1 568

Текущий налог на прибыль (строка 2411) за 2024 год равен нулю, за 2023 год также равен нулю.

2.19. Информация об уровне существенности

Критерии существенности ошибок

Причина совершения ошибки	Критерии признания существенности ошибки	
	влияющей на финансовый результат	не влияющей на финансовый результат
Неправильное применение законодательства о бухгалтерском учете	Независимо от стоимостных показателей	
Неправильное применение учетной политики организации	5% от показателя строки бухгалтерской отчетности	
Неточности в вычислениях	Независимо от стоимостных показателей	
Неправильная классификация или оценка фактов хозяйственной деятельности	2% от суммы нераспределенной прибыли	
Неправильное использование информации, имеющейся на дату подписания отчетности	1% от суммы нераспределенной прибыли или 5% от от показателя строки бухгалтерской отчетности	Не признается отражается в составе событий после отчетной даты или условных фактов хозяйственной деятельности
Недобросовестные действия должностных лиц организации	Независимо от стоимостных показателей	

- В случае исправления существенной ошибки предшествующего отчетного года, выявленной после утверждения бухгалтерской отчетности, утвержденная бухгалтерская отчетность за предшествующие отчетные периоды не подлежит пересмотру, замене и повторному представлению пользователям бухгалтерской отчетности.

- Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

3. Информация о непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Общество осуществляло свою деятельность в 2024 году под влиянием комплекса факторов экономического и иного характера: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Общество постоянно следит за развитием ситуации в стране и в мире, прикладывает максимум усилий для минимизации последствий влияния вышеуказанных факторов.

Общество отмечает, что влияние вышеуказанных факторов экономического и иного характера и связанные с этим экономические последствия не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность.

Общество подтверждает, что последствия воздействия вышеуказанных факторов не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2024 год.

Общество в 2025 году продолжает свою деятельность и принимает все необходимые меры по минимизации воздействия вышеуказанных факторов на деятельность Общества.

События и условия, в отношении которых имеется существенная неопределённость, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

4. Информация об изменении учетной политики в 2025 году

В Учетную политику на 2025 год внесены изменения для приведения в соответствие с требованиями ФСБУ, применяемых, начиная с бухгалтерской отчетности за 2025 год:

- ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 г. №157н;

- 28/2023 "Инвентаризация", утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.01.2023 г. №4н.

Изменения Учетной политики Общества на 2025 год не приводят к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета. Формат, состав и содержание информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности за 2025 год, включая Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, будут приведены в соответствие с требованиями ФСБУ 4/2023.

5. Государственная помощь

В отчетном и предшествующих периодах Общество не получало государственной помощи.

6. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2024 году не было.

7. Риски, связанные с деятельностью Общества

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, можно определить следующие:

Страновые и региональные риски:

Общество осуществляет основную деятельность на территории г. Москвы, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Общество оценивает влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, санкционной политики в отношении России и связанные с этим последствия на финансовое состояние и результат финансовой деятельности Общества в обозримом периоде как не существенное. Общество считает, что данное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Финансовые риски:

Рынок жилья крайне тесно привязан к стабильным доходам населения, так как основная масса жилья продается с привлечением заемных банковских средств (оформлением ипотеки). Поэтому, любая нестабильность в экономике, сказывающаяся на снижении доходов населения, негативно может повлиять на такой сектор экономики как продажи недвижимости. В связи с чем, для возможности сохранения рынка в строительной отрасли, не исключен риск снижения ликвидности по продажам Общества.

Правовые риски:

Определенные риски возникают и по причине несовершенства судебной системы в Российской Федерации и отсутствии единой позиции у различных судебных органов по одним и тем же спорным вопросам, в том числе вопросам по налогообложению. Российское право не является прецедентным, поэтому прецеденты, созданные в ходе предыдущих судебных разбирательств, не влияют на ход рассмотрения алогичных дел в других судах.

Другие риски:

Деятельность Общества в области строительства может быть сопряжена с неблагоприятным влиянием многих факторов, включая поломку или отказ оборудования, возможные проблемы на уровне технологических процессов, трудовые споры, погодные условия и т.п. С целью снижения подобного рода рисков Общество осуществляет постоянный контроль над деятельностью подрядных организаций.

В 2024 г. влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, не привели к ухудшению финансового положения организации.

Руководство организации уверено в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно как минимум 12 месяцев после подписания бухгалтерской отчетности за 2024 год.

8. Информация о прекращаемой деятельности

Активы, обязательства, доходы, расходы, которые относятся или могут быть отнесены к прекращаемой деятельности, в 2024 году отсутствуют.

9. Информация по сегментам

Сегмент считается отчетным, если активы сегмента составляют не менее 10 процентов суммарных активов всех сегментов.

Основой выделения сегментов является организационная структура Общества. В 2024 году у Общества отсутствуют отчетные сегменты.

10. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не является участником совместной деятельности.

11. Изменение оценочных значений

Сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов в отчетном и в предшествующем периодах не пересматривались.

Изменения оценочных значений, повлиявшие на бухгалтерскую отчетность за отчетный период, раскрыты в соответствующих разделах данных Пояснений.

12. Информация по операциям со связанными сторонами

12.1. Связанные стороны

Наименование организации, ФИО физического лица	Доля владения в уставном капитале, занимаемая должность, иные признаки связанных сторон
ООО «Три Эс Проперти Девелопмент» ИНН 7708271434, с 9 апреля 2024 г.	Единственный участник - юридическое лицо, доля владения 100%
ООО «Три Эс Проперти Девелопмент» ИНН 7708271434	Дочерняя Организация (доля владения 24,46%)
Генеральный директор Кривов Кирилл Борисович (с 10.02.2023 по н.в.), ИНН 732718539658	Основной управленческий персонал
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРИ ЭС КОНСТРАКШН" ИНН 7708296157	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%
ООО "СЗ "ТРИ ЭС НОВЫЙ ГОРОД" ИНН 9701144617	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%
ООО «ТРИ ЭС СТАНДАРТ СТРОЙ» ИНН 9706023976	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%
ООО "ТПУ "НЕКРАСОВКА" ИНН 9701008597	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%
ООО "СЗ "ТРИ ЭС ДМИТРОВСКОЕ 2" ИНН 7743234178	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%
ООО "СЗ "ТРИ ЭС ПРЕСТИЖ" ИНН 9706009330	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%
ООО "ТРИ ЭС ИНЖИНИРИНГ" ИНН 7743323406	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%
ООО "ТПУ "КЛЕНОВЫЙ БУЛЬВАР" ИНН 9701014209	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%
ООО "ТРИ ЭС НОВЫЙ СИТИ" ИНН 9706015990	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%
ООО "СЗ "ОЛИМП" ИНН 7716834722	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ

Наименование организации, ФИО физического лица	Доля владения в уставном капитале, занимаемая должность, иные признаки связанных сторон
	ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 50%
ООО "СЗ "ТРИ ЭС ЦЕНТР" ИНН 9706009347	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 50%
ООО "СЗ "ТРИ ЭС ПРЕМИУМ" ИНН 9706017147	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%
ООО «СЗ «ТРИ ЭС СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА» ИНН 9706019627	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 100%; Кривов К.Б. - генеральный директор
ООО «МЕМФИС ТРИ ЭС» ИНН 7707370440, Находится в стадии ликвидации с 17 мая 2023 г.	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — "ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», доля владения 50%

Конечным бенефициаром является Чайка Артем Юрьевич. На основании Постановления Правительства РФ от 04.07.2023 №1102 указанная информация скрывается при предоставлении отчетности внешним пользователям.

12.2. Операции со связанными сторонами

В 2024 году:

(тыс.руб.)

Контрагент	Сальдо на начало периода	Обороты за период			Сальдо на конец периода	
ТРИ ЭС НОВЫЙ СИТИ ООО	257 462	618 121	2 141	358 517		
66	54 100	54 100				
67	201 682	202 383	701			
76	1 680	361 637	1 440	358 517		
ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	20 309	2 212 000	37 272	2 154 418		
67	19 349		19 317		38 666	
76	960		17 955		18 915	
ТРИ ЭС СТАНДАРТ СТРОЙ ООО		275 721	53 064	222 657		
60		70 068	53 064,00	17 004		
76		197 350		197 350		

В 2023 году:

(тыс.руб.)

Контрагент	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
ТРИ ЭС НОВЫЙ СИТИ ООО		232 457		25 004		257 462
66		54 100				54 100
67		178 357		23 324		201 682
76				1 680		1 680
ТРИ ЭС ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО		550	2 835	22 593		20 309
67		550	2 835	21 633		19 349
76				960		960

12.3. Краткосрочные вознаграждения основного управленческого персонала в 2024 г.: заработная плата 3 944,15 тыс. руб., страховые взносы с суммы начисленной заработной платы 719,76 тыс. руб.

Краткосрочные вознаграждения основного управленческого персонала в 2023 г.: заработная плата 3 892,36 тыс. руб., страховые взносы с суммы начисленной заработной платы 722,45 тыс. руб.

В 2023-2024 г.г. долгосрочные вознаграждения (в том числе платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договоры негосударственного пенсионного обеспечения); платежи, направленные на обеспечение пенсии и других социальных гарантий по окончании трудовой деятельности; вознаграждение в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе и иные долгосрочные вознаграждения) отсутствуют.

13. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности не возникло событий, требующих отражения в бухгалтерской отчетности.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Три Эс Сити»

28.03.2025



Кривов К.Б.