

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	31	12	2024
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / частная	ИНН	74093951		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	7717515359		
Местонахождение (адрес)	107023, Москва г, Семёновская Б. ул, дом № 32, строение 7, помещение 6	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	12300	16	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "СОДРУЖЕСТВО ПАРТНЕРОВ"		384		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	9705092712		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1177746303921		

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	43 563	122 945	98 056
	в том числе:				
	Арендованное имущество		374	130	235
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	689	20 610	21 332
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	71 847	54 996	15 921
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	16 330	5 900
	в том числе:				
	Авансы поставщикам под поставку основных средств		-	5 900	5 900
	Итого по разделу I	1100	116 099	214 881	141 209
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 555 838	3 367 585	1 431 496
	в том числе:				
	Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		714 550	3 365 908	1 416 822
	Готовая продукция		1 839 611	-	-
	Товары для перепродажи		1 677	1 677	12 578
	Товары отгруженные		-	-	2 096
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	235 992	9 726	8 202
	Дебиторская задолженность	1230	13 956	49 090	41 542

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	15 000	90 653	90 653
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16 689	3 416	45
	Прочие оборотные активы	1260	18 752	269 267	539 609
	в том числе: Авансы поставщикам под строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		15 280	269 254	527 018
	Расходы будущих периодов		3 472	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 856 227	3 789 737	2 111 547
	БАЛАНС	1600	2 972 326	4 004 618	2 252 756

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(177 459)	(242 333)	(98 365)
	Итого по разделу III	1300	(177 449)	(242 323)	(98 355)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	226 602	3 425 601	1 502 713
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 080	3 500	1 590
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	131	8 305	116 124
	в том числе:				
	Арендные обязательства		131	-	254
	Итого по разделу IV	1400	231 813	3 437 406	1 620 427
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 686 204	689 667	503 456
	Кредиторская задолженность	1520	373 413	119 198	226 708
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	108	524	520
	Прочие обязательства	1550	858 237	146	-
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия долевом строительстве		857 981	-	-
	Арендные обязательства		256	146	-
	Итого по разделу V	1500	2 917 962	809 535	730 684
	БАЛАНС	1700	2 972 326	4 004 618	2 252 756

Руководитель

Сибренков Игорь Львович

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной
ответственностью** / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
74093951		
7717515359		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	450 483	15 492
	Себестоимость продаж	2120	(6 474)	(12 996)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	444 009	2 496
	Коммерческие расходы	2210	(167 781)	(170 465)
	Управленческие расходы	2220	(5 012)	(5 882)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	271 216	(173 851)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	26 607	11 787
	Проценты к уплате	2330	(101 569)	(23 737)
	Прочие доходы	2340	12	11 474
	Прочие расходы	2350	(128 813)	(6 806)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	67 453	(181 133)
	Налог на прибыль	2410	(15 932)	37 165
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(17 850)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 918	37 165
	Прочее	2460	13 353	-
	в том числе:			
	Эффект изменения ставки по налогу на прибыль		13 353	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	64 874	(143 968)

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	64 874	(143 968)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Сибренков Игорь Львович

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ"	Форма по ОКУД	Коды	
	Дата (число, месяц, год)	0710004	
	по ОКПО	31	12 2024
	ИНН	74093951	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7717515359	
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	41.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Общества с ограниченной ответственностью	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	10	-	-	-	(98 365)	(98 355)
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	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(143 968)	(143 968)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(143 968)	(143 968)
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	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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. <u>За 2024 г.</u>	3200	10	-	-	-	(242 333)	(242 323)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	64 874	64 874
в том числе:							
чистая прибыль							
переоценка имущества	3311	X	X	X	X	64 874	64 874
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3312	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3313	X	X	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3314	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3320	-	-	-	-	-	-
убыток							
переоценка имущества	3321	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3340	X	X	X	-	-	X
	3300	10	-	-	-	(177 459)	(177 449)

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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(177 449)	(242 323)	(98 355)



Руководитель Сибирёнов Игорь Львович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / частная
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
74093951		
7717515359		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	146 671	10 576
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	145 603	10 576
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	867	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	201	-
Платежи - всего	4120	(833 469)	(1 878 593)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(729 647)	(1 596 562)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 660)	(5 361)
процентов по долговым обязательствам	4123	(6 629)	(706)
налога на прибыль организаций	4124	(11 000)	-
прочие платежи	4129	(81 533)	(275 964)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(686 798)	(1 868 017)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 925	83
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	1 924	83
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(150 000)	-
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	(150 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(148 075)	83

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	987 627	1 873 120
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	987 627	1 873 120
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	(139 481)	(1 815)
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	(139 358)	(1 658)
прочие платежи	4329	(123)	(157)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	848 146	1 871 305
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	13 273	3 371
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 416	45
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	16 689	3 416
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Сибренков Игорь Львович
(расшифровка подписи)

24 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		
Нематериальные активы - всего в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
	5110	за 2023г.	527	(527)	-	(527)	527	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	527	(527)	-	(527)	527	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

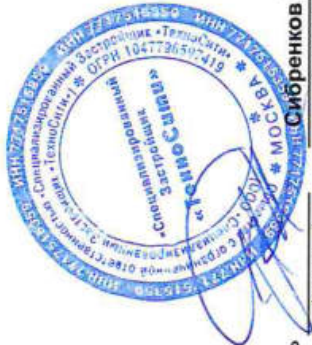
Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120		-	-	-
в том числе:	5121		-	-	-

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		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы за период	
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	часть первоначальной стоимости на расходы
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	часть первоначальной стоимости на расходы
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	часть первоначальной стоимости на расходы
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	часть первоначальной стоимости на расходы

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 (подпись) Сибренков Игорь Львович (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	755	(440)	377	(134)	134	(235)	-	-	-	998	(541)
	5210	за 2023г.	487	(212)	254	-	-	(228)	-	-	-	755	(440)
ППА нежилого помещения	5201	за 2024г.	367	(237)	377	-	-	(133)	-	-	-	744	(370)
	5211	за 2023г.	352	(117)	-	-	-	(120)	-	-	-	367	(237)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2024г.	388	(203)	-	(134)	134	(103)	-	-	-	254	(172)
	5212	за 2023г.	134	(95)	254	-	-	(109)	-	-	-	388	(203)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	21 692	(1 082)	-	-	-	(721)	(19 200)	-	-	21 692	(21 003)
	5230	за 2023г.	21 692	(361)	-	-	-	(721)	-	-	-	21 692	(1 082)
Другие виды основных средств	5221	за 2024г.	21 692	(1 082)	-	-	-	(721)	(19 200)	-	-	21 692	(21 003)
	5231	за 2023г.	21 692	(361)	-	-	-	(721)	-	-	-	21 692	(1 082)

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.	122 630	2 600	-	(82 124)	43 106
	5250	за 2023г.	97 781	25 103	-	(254)	122 630
в том числе: Открытая парковка (под эстакадой), участок 4, (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	5241	за 2024г.	16 122	2 600	-	-	18 722
	5251	за 2023г.	13 280	2 842	-	-	16 122
Офисные помещения (Технопарк), участок 2, 3-я очередь (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	5242	за 2024г.	106 508	-	-	(82 124)	24 384
	5252	за 2023г.	84 501	22 007	-	-	106 508
Анимационный лазерный проектор	5243	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2023г.	-	254	-	(254)	-

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	169	169	130
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 _____ Сибренков Игорь Львович
(подпись) И.О. Ф. М.О.С. (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

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 Сибренков Игорь Львович
(подпись) _____
М.П. (расшифровка подписи)

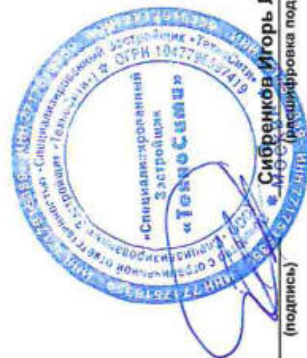
24 марта 2025 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2024г.	3 367 585	-	3 367 585	3 211 169	(4 022 916)	-	-	X	2 555 838	-	2 555 838	
	5420	за 2023г.	1 431 496	-	1 431 496	1 959 994	(23 905)	-	-	X	3 367 585	-	3 367 585	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	364	(364)	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2023г.	-	-	-	8	(8)	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	1 846 085	(6 474)	-	-	-	1 839 611	-	1 839 611	
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	1 677	-	1 677	-	-	-	-	-	1 677	-	1 677	
	5423	за 2023г.	12 577	-	12 577	-	(10 900)	-	-	-	1 677	-	1 677	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	6 474	(6 474)	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023г.	2 097	-	2 097	10 900	(12 997)	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	167 781	(167 781)	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	170 465	(170 465)	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	5407	за 2024г.	3 365 908	-	3 365 908	1 190 465	(3 841 823)	-	-	-	714 550	-	714 550	
	5427	за 2023г.	1 416 822	-	1 416 822	1 949 086	-	-	-	-	3 365 908	-	3 365 908	

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	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Сибиренков Игорь Львович
(подпись) (инициальная подпись)

24 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
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	поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель-ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:											
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5510	за 2024г.	51 090	(2 000)	30 855	-	(65 989)	(2 000)	-	-	-	13 956
	5530	за 2023г.	43 542	(2 000)	24 250	-	(16 702)	-	-	-	-	51 090 (2 000)
	в том числе:											
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	100	-	-	-	(100)	-	-	-	-	-
	5512	за 2024г.	16 834	-	1 788	-	(14 824)	(2 000)	-	-	-	1 798
	5532	за 2023г.	13 313	(2 000)	3 545	-	(24)	-	-	-	-	16 834
	5513	за 2024г.	13 299	-	2 460	-	(5 022)	-	-	-	-	10 737
	5533	за 2023г.	20 959	-	8 918	-	16 578	-	-	-	-	13 299
Проценты по займам выданным	5514	за 2024г.	20 957	-	26 607	-	(46 143)	-	-	X	X	1 421
	5534	за 2023г.	9 170	-	11 787	-	-	-	-	X	X	20 957
	5500	за 2024г.	51 090	(2 000)	30 855	-	(65 989)	(2 000)	-	-	-	13 956
	5520	за 2023г.	43 542	(2 000)	24 250	-	(16 702)	-	-	X	X	51 090 (2 000)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

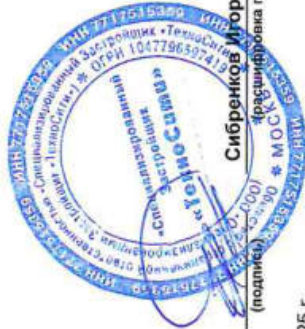
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение		списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	3 433 906	1 334 571	321 214	(3 778 477)	-	(1 079 905)	-	-	226 733
	5571	за 2023г.	1 618 837	1 759 758	167 606	(112 149)	-	(146)	-	-	3 433 906
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	3 425 601	1 329 964	321 214	(3 770 272)	-	(1 079 905)	-	-	226 602
	5572	за 2023г.	1 502 713	1 755 282	167 606	-	-	-	-	-	3 425 601
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	8 305	-	-	(8 305)	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	115 870	4 476	-	(112 041)	-	-	-	-	-
Арендные обязательства	5555	за 2024г.	-	131	-	-	-	-	-	X	131
	5575	за 2023г.	254	-	-	(108)	-	(146)	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	809 011	1 528 247	86 024	(363 409)	-	-	-	-	2 059 873
	5580	за 2023г.	730 164	120 018	70 738	(111 909)	-	-	-	-	809 011
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	117 241	163 519	4	(93 689)	-	-	-	-	187 075
	5581	за 2023г.	219 805	1 635	-	(104 199)	-	-	-	-	117 241
авансы полученные	5562	за 2024г.	292	138 787	-	-	-	-	-	-	139 079
	5582	за 2023г.	5 835	292	-	(5 835)	-	-	-	-	292
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	665	11 056	-	(51)	-	-	-	-	11 670
	5583	за 2023г.	968	107	-	(410)	-	-	-	-	665
кредиты	5564	за 2024г.	-	1 079 905	-	-	-	-	-	-	1 079 905
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	689 667	100 281	86 020	(269 669)	-	-	-	-	606 299
	5585	за 2023г.	503 456	117 838	70 738	(2 365)	-	-	-	-	689 667
прочая	5566	за 2024г.	1 000	34 589	-	-	-	-	-	-	35 589
	5586	за 2023г.	100	1 000	-	(100)	-	-	-	-	1 000
Арендные обязательства	5567	за 2024г.	146	110	-	-	-	-	X	X	256
	5587	за 2023г.	-	146	-	-	-	-	X	X	146
Итого	5550	за 2024г.	4 242 917	2 862 818	407 238	(4 141 886)	-	X	-	-	2 286 606
	5570	за 2023г.	2 349 001	1 879 776	238 344	(224 058)	-	X	-	-	4 242 917

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	-	-	-



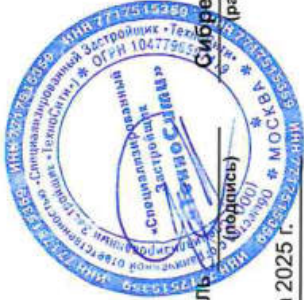
Руководитель Сибренков Игорь Львович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	102	8
Расходы на оплату труда	5620	3 217	4 142
Отчисления на социальные нужды	5630	1 009	1 229
Амортизация	5640	235	228
Прочие затраты	5650	168 230	170 739
Итого по элементам	5660	172 793	176 346
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 839 611)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	12 996
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	(1 666 818)	189 342

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

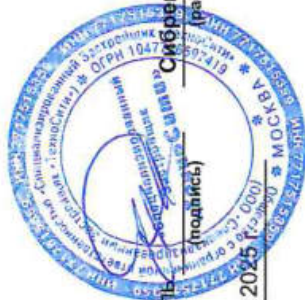


Руководитель Сибиренков Игорь Львович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 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	525	287	(704)	-	108
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	525	287	(704)	-	108



Руководитель Сибиряков Игорь Львович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	1 040	2 000	2 000
в том числе:				
Обеспечительные платежи Покупателей	5801	1 040	-	-
Залог недвижимого имущества	5802	-	2 000	2 000
Выданные - всего	5810	1 675 735	4 156 184	3 670 605
в том числе:				
Залог земельного участка	5811	43 619	43 619	43 619
Залог имущественных прав	5812	-	4 112 565	3 199 287
Залог недвижимого имущества	5813	1 632 116	-	-

(подпись)

(расшифровка подписи)

MOCKBA

Наименование показателя		с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.				
Получено бюджетных средств - всего		Код	за 2024г.		за 2023г.	
в том числе:		5900				
на текущие расходы		5901				
на вложения во внеоборотные активы		5905				
Бюджетные кредиты - всего			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	
		за 2024г.	5910	-	-	-
		за 2023г.	5920	-	-	-
в том числе:		за 2024г.	5911	-	-	-
		за 2023г.	5921	-	-	-

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТехноСити»
ул. Большая Семёновская, д. 32, стр. 7, пом. 6, г. Москва, 107023
ОКПО 74093951 ОГРН 1047796597419
ИНН/КПП 7717515359/771901001

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2024 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ТехноСити» за 2024 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Раздел 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТехноСити» (далее – Общество) является коммерческой организацией.

Полное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТехноСити».

Сокращенное наименование – ООО «Специализированный Застройщик «ТехноСити».

Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 г.Москва за основным государственным номером 1047796597419 от 12.08.2004 г., ИНН 7717515359 / КПП 501901001.

Общество с ограниченной ответственностью ««Специализированный Застройщик ТехноСити»» создано в соответствии с Протоколом 1 от 04 августа 2004 года и действует на основании законодательства Российской Федерации и устава Общества. Общество является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс и расчетный счет.

Уставный капитал составляет 10 000 тыс. руб. Полностью оплачен.

Юридический адрес: 107023, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 32, строение 7, помещение 6.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

Договор аренды офиса заключен с АО «ГК «ОСНОВА» по адресу: 107023, г.Москва, ул. Большая Семеновская, дом 32, строение 7, помещение 6 (с 04.05.2017г.)

Общество осуществляет деятельность застройщика Комплекса зданий гостиничного, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, расположенных по строительному адресу: г. Москва, Новодачная ул., 67/68. Привлечение денежных средств участников долевого строительства планируется путем размещения таких средств на счетах эскроу, открываемых в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

Также в 2024 году Общество осуществляло деятельность по реализации физическим лицам по договорам купли-продажи нежилых помещений (машино-мест), расположенных по адресу: ЖК «Золотые ворота», Московская обл., г.Королев, ул. Пионерская, д.13, кор.4.

Среднегодовая численность работающих – 4 человека, на 31.12.2023 - 3 человека.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор с 05.10.2017 Сибренков Игорь Львович.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Коды статистического учета:

ОКПО – 74093951 ОКОГУ – 4210014 ОКТМО – 45314000
ОКФС – 16 ОКОПФ – 12300
ОКВЭД – 41.20; 42.99; 43.12

Лицензии на осуществление основной деятельности:

Лицензии на осуществление деятельности отсутствуют.

Участники Общества.

На 31.12.2024 г. Участником Общества является АО «Группа компаний «ОСНОВА», основной государственный регистрационный номер 1167746614530, адрес места нахождения: 142702, Московская обл, г Видное, Бутово-Парк рабочий поселок Бутово, территория Жилой комплекс, д. 18, к. 1, помещ. 59 – 100% доля.

Органами управления Общества являются:

Общее собрание участников;

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2024 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Общество подлежит обязательному аудиту на основании критериев, указанных в ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 год включает в себя данные о фактах хозяйственной жизни, имевших место в 2024 году.

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями и дополнениями). Формы бухгалтерской отчетности сформированы в соответствии с приказом №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.06.2010 г. Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

Уровень существенности ошибки, искажающей значение любой строки отчетности, установлен Обществом в размере 10 % и более.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Раздел 2. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Налоговым Кодексом РФ, Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ

№ 1-24), утвержденными Минфином РФ, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При формировании учетной политики организация исходит из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008.

Учетная политика Общества, действующая на 2024 год, утверждена Приказом № 1 от 30.12.2021 г.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета и налогового учета – совокупность способов ведения организацией бухгалтерского учета и выбранная организацией (налогоплательщиком) совокупность допускаемых Законодательством Российской Федерации способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения. Общество формирует учетную политику, исходя из своей структуры, отраслевой принадлежности и других особенностей деятельности.

Особенности деятельности Застройщика

Бухгалтерский учет капитальных затрат, связанных со строительством объектов недвижимости по инвестиционной деятельности, ведется на счете 08, субсчет 76 «Капитальное строительство».

Накопленные затраты строительству объекта отражены в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке «Запасы», поскольку по окончании строительства объекта все затраты на него передаются инвесторам/Участникам долевого строительства.

В учетную политику Общества внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2022 года:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.
- ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество начнет применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Последствия изменения учетной политики в денежном выражении при переходе на нормы ФСБУ 28/2023 оценить надежно не представляется возможным поскольку они связаны с будущей оценкой выявленных результатов инвентаризации по итогам 2025 года.

Общество начнет применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. Последствия изменения учетной политики будут выражаться в изменении порядка раскрытия информации в отчетности в соответствии с нормами стандарта (перечня и содержания показателей отчетности, их классификации и расположения). Оценка в денежном выражении последствий изменений учетной политики не приводится поскольку

изменение учетной политики в части раскрытия информации в отчетности не приведет к изменению финансового положения или финансовых результатов Общества.

В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество проведет необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат. Существенная информация об изменении порядка раскрытия информации будет раскрыта в пояснениях к отчетности за 2025 год».

Раздел 3. Организационно-технический

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется главным бухгалтером.

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения на базе «1С: 3.0».

В целях бухгалтерского и налогового учета использует типовые унифицированные формы первичных учетных документов.

Раздел 4. Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета

Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

Раздел 5. Основные статьи баланса с пояснениями

Основные средства, капитальные вложения и аренда

Основные средства.

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В соответствии с п.4 ФСБУ 6/2020 Организацией к бухгалтерскому учету в качестве основного средства принимается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Затраты на приобретение, создание активов стоимостью менее 100 000 руб. признаются расходами периода, в котором они понесены.

В целях обеспечения сохранности данных активов в эксплуатации их учет ведется на отдельном забалансовом счете МЦ 04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете о первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации ОС и накопленных убытков от обесценения.

Данный способ последующей оценки основных средств применяется ко всем группам основных средств.

По всем группам объектов основных средств способ начисления в бухгалтерском учете амортизационных отчислений - линейный метод.
Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Состав собственных основных средств, за исключением арендованного имущества и капитальных вложений:

№ П/П	Наименование объекта	2024 год	2023 год
1	Система видеонаблюдения	-	13
2	Анимационный лазерный проектор	158	172
	ИТОГО:	158	185

Авансы, уплаченные организацией в связи с приобретением собственных основных средств на 31.12.2024г. отсутствуют.

Продажи основных средств в 2024 году не было.

В 2024 году было списано основное средство «Система видеонаблюдения» в связи моральным износом, первоначальной стоимостью 134тыс.ру.

Проверка объектов ОС на обесценение проводится в порядке МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». По итогам проведения проверки на обесценения выявлены признаки обесценения доходного вложения «Жилой дом - Штаб-строительства по адресу г.Москва, ул. Новодачная, д.63Аи капитального вложения

Строка 1160: "Доходные вложения в материальные ценности" на 31.12.2024					
№ П/П	Наименование объекта	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Убыток от обесценения	Балансовая стоимость после обесценения
1	Жилой дом - Штаб-строительства по адресу г.Москва, ул.Новодачная, д.63А	21 692	1 803	19 200	689
	ИТОГО	689	1 803	19 200	689

Ограничения имущественных прав организации в отношении собственных основных средств, в т.ч. находящихся в залоге, у Общества отсутствуют.

Капитальные вложения

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).
В 2021-2024гг. Общество осуществляло капитальные вложения в строительство объектов основных средств, предназначенных для использования в дальнейшей деятельности Организации в качестве инвестиционной недвижимости.

Проверка объектов капитального вложения на обесценение проводится в порядке МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». По итогам проведения проверки на обесценения выявлены признаки обесценения объекта «Офисные помещения (Технопарк), участок 2, 3-я очередь (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)»

Состав капитальных вложений:

тыс.руб

№ П/П	Наименование объекта	На 31.12.2024	Обесценение 2024г	На 31.12.2024 с учетом обесценения	На 31.12.2023
1	Строительство Офисные помещения (Технопарк), участок 2, 3-я очередь (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	106 508	82 124	24 384	106 508
2	Строительство Открытой парковки (под эстакадой), участок 4, (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	18 722	-	18 722	16 122
ИТОГО:		125 230	82 124	43 106	122 630

Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами, отсутствует.

Аренда

Учет при получении имущества в аренду.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей.

В качестве ставки дисконтирования арендных платежей используется процентная ставка, заложенная в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, используется ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором - ставка процента, по которой арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях. Ставка привлечения дополнительных заемных средств определена на уровне 12,66%.

Право пользования активом отражается в составе статьи баланса «Основные средства». В стоимость права пользования активами включаются затраты Общества, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Срок полезного использования права пользования активами определяется исходя из срока аренды, определенного специалистами Общества, перехода прав на предмет аренды и иных данных.

Общество 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, 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, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Данное право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- а) 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);
- б) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Учет при передаче имущества в аренду.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой. Классификация договора производится в соответствии с условиями, указанными в п.25-26 ФСБУ 25/2018.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. В целях определения чистой инвестиции в аренду по договорам лизинга, справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя.

Общество выступает как в качестве арендатора, так и в качестве арендодателя (за исключением субарендодателя) в отношениях с другими сторонами по договорам аренды.

Доходы и расходы от аренды являются прочими, не оказывают существенного влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

Финансовая аренда

Общество признает предмет аренды в качестве права пользования арендой и признает обязательство по аренде в отношении следующих договоров (тыс.руб.):

Арендодатель	Дата и номер договора	Объект аренды	Срок аренды	Проценты начисленные в 2024г, тыс.руб	Процентная ставка
АО «ГК «ОСНОВА»	Договор АДТ-5/17(ГКО-102/17) от 04.05.2017	Помещение: г.Москва, ул.Б.Семеновская, д.32, стр.7, этаж 3 (антресоль) часть помещения №6	31.08.2027	23	12,66%

Ставка дисконтирования при оценке финансового обязательства представляет собой ставку, по которой организация могла бы получить заемные средства на аналогичных условиях в соответствии с учетной политикой.

ППА по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2024 г. составили 374тыс. руб., на 31.12.2023 г. ППА составили 130тыс. руб.

Арендные обязательства по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2023 года составили 146тыс. руб. в том числе:

- долгосрочные обязательства 0тыс. руб.
- краткосрочные обязательства 146 тыс. руб.

Арендные обязательства на конец отчетного периода составили сумму в размере 387тыс. руб., в том числе:

- долгосрочные обязательства 131 тыс. руб.
- краткосрочные обязательства 256тыс. руб.

Начисленная амортизация за отчетный период составила сумму 133 тыс. руб.

Процентные расходы за отчетный период составили сумму 23тыс. руб. В форме «Отчет о финансовых результатах» сумма показана в составе процентов к уплате.

Сумма денежных средств, уплаченных за отчетный период по арендным обязательствам, составила 146тыс. руб. В форме «Отчет о движении денежных средств» за 2023 год сумма показана в разделе «Денежные потоки от финансовых операций» по строке 4329 «Прочие платежи» в размере 157тыс. руб.

Организацией не совершались операции по договорам лизинга.

Запасы

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

Операции по заготовлению и приобретению материальных ценностей отражаются в бухгалтерском учете без использования счетов «Заготовление и приобретение материалов» и «Отклонение в стоимости материалов».

Стоимость списываемых материальных запасов определяется по методу ФИФО.

Обществом не создается резерв под снижение стоимости МПЗ в связи с отсутствием признаков их обесценения.

Учет затрат на создание объектов строительства Обществом ведется на счете 08.76 «Капитальное строительство» с аналитическим учетом по соответствующему объекту, с последующим формированием стоимости объектов недвижимости (квартиры, апартаментов, кладовок, помещений коммерческого назначения, машиномест, мотомест). НДС по расходам на создание объекта строительства учитывается на счете 19.76 «НДС по по капитальному строительству». Накопленные затраты по объекту строительства отражаются в бухгалтерской отчетности как оборотные активы.

Состав запасов представлен следующими видами:

Строка 1210: "Запасы" на 31.12.24		
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.
Незавершенное строительство (производство)		
1	Незавершенное капитальное строительство (г. Москва, Долгопрудненское шоссе, вл. 3)	714 550
Готовая продукция		
1	Недвижимое имущество (апартаменты, машино-места, кладовые) по адресу г. Москва, ш. Долгопрудненское, 3А	1 839 611
Товары		
1	Машино-места по адресу: ZV # Жилой комплекс Золотые ворота (МО, г. Королев, ул. Пионерская, д. 13) в количестве 30 шт.	1 677
ИТОГО		2 555 838

Строка 1210: "Запасы" на 31.12.23		
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.
Незавершенное строительство (производство)		
1	Незавершенное капитальное строительство (г. Москва, Долгопрудненское шоссе, вл. 3)	3 365 908
Товары		
1	Машино-места по адресу: ZV # Жилой комплекс Золотые ворота (МО, г. Королев, ул. Пионерская, д. 13) в количестве 4 шт.	1 677
ИТОГО		3 367 585

Ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге, у Общества не имеется.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, строительством запасов (тыс. руб.) по состоянию на конец периодов:

№ п/п	Вид запасов	2024 год	2023 год
1	Сырье и материалы	-	-
2	Товары	-	-
3	Расходы будущих периодов		13
4	Незавершенное строительство		269 254

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности с НДС.

Дебиторская задолженность за 2024 год отражена по строке актива бухгалтерского баланса 1230 в сумме 13 956 тыс. руб. В 2023 году этот показатель был 49 090 тыс. руб.

№ П/П	Наименование дебитора	Предмет задолженности	2024 год	2023 год
	<i>с обязательным указанием организационно-правовой формы</i>			
1	АО «ГК «ОСНОВА»	Договор ТХС-15/21(ГКО-739/21) от 28.09.2021 (агентское вознаграждение)		13 291
2	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-29/21() от 16.12.2021 (банковская гарантия)		5 022
3	ИП Бродач Арсений Александрович	Договор ТХС-36/24(43) от 12.12.2024 (покупка мебели)	625	-
4	ИП Комова Вероника Олеговна	Договор ТХС-41/24(81) от 13.12.2024 (услуги по перепланировке нежилого помещения)	350	
5	ООО "МЕБЕЛЬНАЯ ФАБРИКА "ОССЕН"	Договор ТХС-38/24 от 18.12.2024 (покупка мебели)	378	
6	ИП Молчанов Роман Сергеевич	Договор ТХС-37/24(88) от 13.12.2024 (покупка материалов)	304	
7	ООО «М-Финанс»	Договор займа № ТХС-12/22(МФ-16/22) от 15.03.2022 (проценты)	1 407	20 957
8	ИФНС №19 по г.Москве	Переплата по ЕНС	10 354	8 212
9	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-19/21(ОСИ-67/21) от 20.09.2021 (генподрядный договор)	358	1 175
10	ИП Сомов Д.Н.	Договор ТХС-8/23(07-08-23 ТНС ИПС) от 07.08.2023	-	300
11	Прочая дебиторская задолженность		180	133
ИТОГО			13 956	49 090

По сомнительной дебиторской задолженности в 2024 году был списан резерв по сомнительным долгам на сумму 2 000 тыс.руб и создан резерв по сомнительным долгам на сумму 5 900 тыс.руб.

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений ведется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные (срок погашения менее года) и долгосрочные (срок погашения более года).

Проценты, начисленные по долговым ценным бумагам, а также по предоставленным займам отражаются по Дт счета 76. Общество не создает резерв под обесценение финансовых вложений, т.к. дебиторская задолженность по займу не является сомнительной и признаки обесценения отсутствуют.

На 31.12.2024г в составе финансовых вложений отражался выданный краткосрочный займ:

Заемщик	Реквизиты договора	Сумма договора, тыс. руб.	Дата возврата займа	Ставка, %	Начисленные проценты в 2024г., тыс. руб.	Начисленные проценты в 2023г., тыс. руб.
ООО "АГ-ИНВЕСТ"	Договор займа № ТХС-5/24 от 10.04.2024.	15 000	18.03.2025	13%	1 407	-
Итого	Х	15 000	Х	Х	1 407	-

На 31.12.2023г финансовые вложения:

Заемщик	Реквизиты договора	Сумма договора, тыс. руб.	Дата возврата займа	Ставка, %	Начисленные проценты в 2023г., тыс. руб.	Начисленные проценты в 2022г., тыс. руб.
ООО «М-Финанс»	Договор займа № ТХС-12/22(МФ-16/22) от 15.03.2022г.	90 653	31.12.2024	13%	11 787	9 170
Итого	Х	90 653	Х	Х	11 787	9 170

Прочие оборотные активы

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражена предоплата по договорам, по которым предусмотрена поставка активов, относящихся к категории запасов, согласно п.45,46 ФСБУ 5/2019. На 31.12.2024г. показатель по этой строке составляет 15 280 тыс.руб. На 31.12.2023г этот показатель был 269 267 тыс. руб.

№ П/П	Наименование дебитора	Предмет задолженности	2024г., тыс. руб.	2023г., тыс. руб.
	<u>с обязательным указанием организационно-правовой формы</u>			
1	АО «Мосводоканал»	Договор ТХС-13/21(12427 ДП-К) от 18.08.2021 (технологическое присоединение)	-	246
2	АО «Мосводоканал»	Договор ТХС-23/21() от 11.11.2021 (тех.условия)	-	18 960
3	ГУП «Мосводосток»	Договор ТХС-20/21(ТП-0475-21) от 12.10.2021 (Технологическое присоединение)	-	45
4	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-19/21(ОСИ-67/21) от 20.09.2021 (договор генерального подряда)	-	176 985
5	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-10/22(ОСИ-25/22) от 01.03.2022 (проектные работы)	-	686
6	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-9/22(ОСИ-24/22) от 01.03.2022 (проектные работы)	-	364
7	ПАО "РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН", ПАО "РОССЕТИ МР"	Договор ТХС-11/21(ИА-21-302-6784 (464881)) от 27.07.2021 (технологическое подключение)	14 305	14 305
8	ООО "ЦТП МОЭК"	Договор ТХС-13/22(10-11/22-167) от 25.03.2022 (технологическое подключение)	-	56 688
9	ИП Протопопов Д.С.	Договор ТХС-10/23 от 22.09.2023 (проектирование)	975	975
10	Прочая дебиторская задолженность		20	13
11	Плата за резервирование кредитных договоров		3 452	-
ИТОГО			18 752	269 267

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности с НДС.

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражена долгосрочная кредиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев. На 31.12.2024г. показатель по этой строке составляет 131 тыс.руб. На 31.12.2023г этот показатель был 8 305тыс. руб.

№ П/П	Наименование дебитора	Предмет задолженности	2023г., тыс. руб.	2023г., тыс. руб.
	<u>с обязательным указанием организационно-правовой формы</u>			
1	ПАО СБЕРБАНК	Договор кредитной линии №ТХС-5/22(01410021/40003200) от 04.02.2022 (Комиссия за пользование лимитом)	-	8 305
2	АО "ГК "ОСНОВА"	Договор аренды АДТ-5/17(ГКО-102/17) от 04.05.2017 (Обязательства по правам пользования аренды офиса по адресу: Нежилое помещение:107023, г.Москва, ул.Большая Семеновская, д.32, стр.7, пом.6).	131	-
ИТОГО			131	8 305

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена краткосрочная задолженность со сроком погашения менее 12 месяцев. На 31.12.2024г. показатель по этой строке составляет 373 413 тыс.руб. На 31.12.2023г этот показатель был 119 198 тыс. руб.

№ П/П	Наименование дебитора	Предмет задолженности	2024г., тыс. руб.	2023г., тыс. руб.
1	ООО "АРХСТРОЙИННОВАЦИИ"	Договор ТХС-3/22(01-02-22) от 01.02.2022 (строительный контроль)	2 371	1 500
2	АО "АЛЬФА-БАНК"	Договор ТХС-30/22(ОСН-101022-3) от 07.10.2022 (субсидии)	28 633	1 581
3	БАНК ВТБ (ПАО)	Договор ТХС-23/22() от 17.05.2022 (субсидии)	4 067	438
4	АО "МОСВОДОКАНАЛ"	Договор ТХС-11/22(11224) от 09.03.2022 (водопотребление)	-	124
5	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-19/23(113062) от 20.11.2023 (субсидии)	968	-
6	АО «ГК «ОСНОВА»	Договор ТХС-29/24(ГКО-1764/24) от 18.10.2024, Договор ТХС-15/21(ГКО-739/21) от 28.09.2021 (агентский договор)	2 707	-
7	ООО «Искусство жить с апарт»	Договор НБУН-10/23(ТХС-6/23) от 01.07.2023 (Услуги по управлению эксплуатацией объекта недвижимости)	-	1 500
8	ООО "ЭКОСИСТЕМА НЕДВИЖИМОСТИ М2"	Договор ТХС-3/24(ЛД-02-140/24) от 27.02.2024 (услуги по регистрации)	3 085	-
9	ООО "СМАРТПРО. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ"	Договор СМУН-43/24(ТХС-16/24) от 18.10.2024, Договор ТХС-8/24(СМУН-12/24) от 15.04.2024 (услуги управляющей компании)	6 298	-
10	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор ТХС-1/22() от 12.01.2022 (рассрочка по уплате платы за смену разрешенного использ.зем.участка до 1 года)	20 000	112 042
11	ООО «СУ-12»	Договор ОСИ-358/24(ТХС-30/24) от 01.10.2024 (подрядный договор)	29 957	
12	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-60/19(ОСИ-94/19) от 15.07.2019(технический заказчик)	5 406	1 000
13	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-19/21(ОСИ-67/21) от 20.09.2021 (генподрядный договор)	100 673	
14	ООО «Облстройинвест»	Договор ОСИ-99/23(ТХС-9/23) от 15.03.2023, (подрядный договор на отделочные работы)	15 640	
15	Покупатели (физические лица)	Авансы по договорам купли-продажи	125 666	292
16	ООО "АДВАНТИЖ"	Договор ФИЗ-1(А)-А2/15/11-ПДКП/10405/24 от 05.12.2024 (аванс по договору купли-продажи)	6 255	
17	ООО "ДОКТОР ТИМ"	Договор ФИЗ-1(А)-А2/12/10-ПДКП/10403/24 от 06.12.2024 (аванс по договору купли-продажи)	6 291	
18	ИФНС №19 по г.Москве	Задолженность по земельному налогу	501	-

№ П/П	Наименование дебитора	Предмет задолженности	2024г., тыс. руб.	2023г., тыс. руб.
19	ИФНС №19 по г.Москве	Задолженность по НДС	2 232	665
20	ИФНС №19 по г.Москве	Задолженность по налогу на прибыль	8 867	
21	Прочие		3 796	56
ИТОГО			373 413	119 198

Организация, являясь Застройщиком, осуществляющим деятельность в соответствии с ФЗ-214 от 30.12.2004г привлекает денежные средства участников долевого строительства на счета – эскроу, размер которых в 2023 году составлял 1 946 940 тыс.руб., а в 2024г. в связи с раскрытием – 0,00 тыс.руб.

Заемные средства

На 31.12.2024 года у Общества не погашена задолженность по кредитному договору с ПАО Сбербанк ТХС-5/22(01410021/40003200) от 04.02.2022 на сумму 461 376тыс.руб. Согласно доп.соглашению №6 от 26.12.2024г к кредитному договору дата полного погашения кредита -30.06.2026г. Погашение производится по графику, согласно которому на 31.12.2025г остаток непогашенного долга составляет 226 602тыс.руб. Данная задолженность отражена по строке 1410 «Долгосрочные обязательства». По строке 1510 «Краткосрочная задолженность» в части данного договора отражена сумма 234 774тыс.руб, которая должна быть погашена в 2025 году.

Строка 1410: Долгосрочные обязательства "Заемные средства" на 31.12.2023					
№ П/П	Контрагент	Договор	Сумма, тыс. руб.	Дата возникновения	Дата погашения
1	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-5/22(01410021/40003200) от 04.02.2022 кредитная линия (основной долг)	226 602	1 кв. 2022г.	4кв.2025
ИТОГО			226 602		

По договору ТХС-5/22(01410021/40003200) от 04.02.2022 об открытии кредитной линии сумма лимита до 31.01.23 года составляет 1 629 101 912 руб, а с 01.02.2023г - 3258203821,00 руб.

Строка 1510: Краткосрочные обязательства "Заемные средства" на 31.12.2023					
№ П/П	Контрагент	Договор	Сумма, тыс. руб.	Дата возникновения	Дата погашения
1	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-5/22(01410021/40003200) от 04.02.2022 кредитная линия основной долг)	234 774	1 кв. 2022г.	2кв.2026

1	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-5/22(01410021/40003200) от 04.02.2022 кредитная линия (проценты)	-216	1 кв. 2022г.	2кв.2026
2	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-16/23(400B00OCPMF) от 24.10.2023 кредитная линия (основной долг)	681 851	1кв.2024	2кв2025
3	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-16/23(400B00OCPMF) от 24.10.2023 кредитная линия (проценты)	13 075	1кв.2024	2кв2025
4	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-13/23(400B00Q1C) от 20.11.2023(основной долг)	150 000	1 кв.2024	2кв2025
5	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-13/23(400B00Q1C) от 20.11.2023(проценты)	420	1 кв.2024	2кв2025
6	ООО «М-ФИНАНС»	Договор ТХС-1/21(МФ-3/21) от 19.01.2021 15% годовых (основной долг)	17 330	1 кв. 2021	30.06.2026
7	ООО «М-ФИНАНС»	Договор ТХС-1/21(МФ-3/21) от 19.01.2021 15% годовых (проценты)	7 598	1 кв. 2021	30.06.2026
8	ООО «М-ФИНАНС»	Договор ТХС-4/21(МФ-36/21) от 01.04.2021 16% годовых (основной долг)	109 227	2 кв. 2021	01.04.2027
9	ООО «М-ФИНАНС»	Договор ТХС-4/21(МФ-36/21) от 01.04.2021 16% годовых (проценты)	33 195	2 кв. 2021	01.04.2027
10	ООО «М-ФИНАНС»	Договор займа ТХС-25/19(МФ-83/19) от 06.05.2019 15% годовых (основной долг)	286 438	2 кв.2019	30.06.2026
11	ООО «М-ФИНАНС»	Договор займа ТХС-25/19(МФ-83/19) от 06.05.2019 15% годовых (проценты)	822	2 кв.2019	30.06.2026
12	ООО «М-ФИНАНС»	Договор займа ТХС-32/21(МФ-181/21) от 28.12.2021, 16% годовых (основной долг)	121 557	1кв.2022	28.12.2026
13	ООО «М-ФИНАНС»	Договор займа ТХС-32/21(МФ-181/21) от 28.12.2021, 16% годовых (проценты)	30 133	1кв.2022	28.12.2026
ИТОГО			1 686 204		

Согласно условиям всех договоров займа с ООО «М-Финанс» возврат суммы займа может быть затребован займодавцем в любой момент по усмотрению займодавца. При наличии подобных условий – права требования немедленного возврата займа кредитором (по договорам возврат через 6 дней после требования кредитора) данные займы отражаются в разделе краткосрочных обязательств по строке 1510 баланса.

Отчет о движении денежных средств за 2023 год:

В отчете о движении денежных средств Общество представляет денежные потоки от текущих, финансовых и инвестиционных операций, которые классифицируются в зависимости от характера осуществляемой деятельности.

Денежные потоки от текущих операций связаны с основной деятельностью Общества.

В поступлениях по денежным потокам от текущих операций в размере 10 576тыс. рублей отражены поступления: 10 576тыс. рублей – от продажи машино-мест по договорам купли-продажи.

В платежах по денежным потокам от текущих операций в размере 1 878 593 тыс. руб. отражены платежи в т.ч.:

- поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы услуги в сумме 1 596 563 тыс.руб: 10 252 тыс. руб. – консалтинговые услуги, 151 785 тыс.руб. – агентское вознаграждение, 1 306 228 тыс. руб. – платежи подрядчикам в рамках капитального строительства, 127 518 тыс.руб. – плата за изменение ВРИ земельного участка, 780 тыс.руб. - прочие платежи;

- в связи с оплатой труда работников в сумме 5 361 тыс.руб.

- процентов по долговым обязательствам в сумме 706 тыс.руб.

- прочие платежи в сумме 275 964 тыс.руб., в т.ч.: 604 тыс. рублей – государственная пошлина, 3 445 тыс. рублей – банковские услуги; 1 345 тыс.рублей – налог на добавленную стоимость, 268 440 тыс.руб. - НДС (разница между полученным и уплаченным НДС), прочие платежи – 2 130 тыс.руб.

Денежные платежи по инвестиционным операциям составляют сумму в размере 0 тыс. руб. Инвестиционные поступления - 0 руб.

Денежные поступления от финансовых операций составляют сумму в размере 1 873 120 тыс. руб.: 1 755 282 тыс.рублей – полученные кредиты, 117 838 тыс.руб. – полученные займы. В платежах по денежным потокам от финансовых операций в размере 1 815 тыс. руб. отражены платежи: 1 658 тыс. руб. – погашение полученных займов, 157 тыс.руб – оплата аренды.

Отчет о движении денежных средств за 2024 год:

В отчете о движении денежных средств Общество представляет денежные потоки от текущих, финансовых и инвестиционных операций, которые классифицируются в зависимости от характера осуществляемой деятельности.

Денежные потоки от текущих операций связаны с основной деятельностью Общества.

В поступлениях по денежным потокам от текущих операций в размере 33 353 тыс. рублей отражены поступления: 146 671 тыс. рублей – от продажи апартаментов и машино-мест по предварительным договорам купли-продажи, 867 тыс.руб. - доходы от сдачи имущества в аренду, 201 тыс. рублей – проценты по депозитным договорам сроком до 3-х месяцев.

В платежах по денежным потокам от текущих операций в размере 833 446 тыс. руб. отражены платежи в т.ч.:

- поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы услуги в сумме 729 647 тыс.руб: 90 292 тыс.руб. – агентское вознаграждение, 622 323 тыс. руб. – платежи подрядчикам в рамках капитального строительства, 15 733 тыс.руб – услуги управляющей компании; 1299 тыс.руб. - прочие платежи;

- в связи с оплатой труда работников в сумме 4 660 тыс.руб.

- процентов по долговым обязательствам в сумме 6 606 тыс.руб.

- уплата налога на прибыль в сумме 11 000 тыс.руб.

- прочие платежи в сумме 81 533 тыс.руб., в т.ч.: 1 599 тыс. рублей – государственная пошлина, 2 000 тыс.руб – земельный нашлог; 390 тыс.рублей – налог на добавленную стоимость, 76 931 тыс.руб – НДС (разница между полученным и уплаченным НДС), прочие платежи – 613 тыс.руб.

Денежные платежи по инвестиционным операциям составляют сумму в размере 150 000 тыс. руб. – предоставление займов другим лицам. Инвестиционные поступления - 1 924 руб. – возврат займов выданных.

Денежные поступления от финансовых операций составляют сумму в размере 987 627 тыс. руб.: 887 346 тыс.рублей – полученные кредиты, 100 281 тыс.руб. – полученные займы. В

платежах по денежным потокам от финансовых операций в размере 139 358 тыс. руб. отражены платежи по погашению полученных кредитов.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов. В частности, Общество отражает свернуто косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчиками платежей в бюджетную систему Российской Федерации.
Денежным эквивалентом Общества являются депозиты со сроком размещения менее 3-х месяцев.

Движение денежных средств

Расшифровка остатков денежных средств:

Наименование счета	(тыс. руб.)	(тыс. руб.)	(тыс. руб.)
	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2024
Расчетные счета,	45	416	6 689
Депозиты менее 3-х месяцев	-	3000	10 000
ИТОГО:	45	3 416	16 689

Резервы предстоящих расходов

Обществом признаются оценочные обязательства в виде резервов предстоящих расходов на выплату отпускных и выплаты по искам и судебным разбирательствам. Величина оценочных обязательств относится в состав прочих расходов.
Размер оценочного обязательства на выплату отпускных определяется исходя из всей суммы отпускных, положенных, но не использованных сотрудниками на отчетную дату.
На конец отчетного периода судебные дела с контрагентами и налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал отражается по номинальной стоимости 10 тыс. руб. и в течение 2023-2024гг. не изменялся.
Добавочный и резервный капитал не формировался.

Раздел 6. Основные показатели деятельности организации

Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах.

Строка 2110: "Выручка"		2024 год	2023 год
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
1	Реализация машино-мест по договорам купли-продажи	-	15 492
2	Передача недвижимости по АПП по ДДУ	442 653	-
3	Реализация апартаментов по договорам купли-продажи	7 830	-
	Итого	450 483	15 492

Строка 2210: "Коммерческие расходы"		2024 год	2023г
№	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	Расходы на рекламу	802	245
2	Амортизация ОС, НМА	103	109
3	Агентское вознаграждение	145 337	160 091
4	Эксплуатационные услуги	19 923	9 000
5	Коммунальные услуги	1 374	-
6	Аренда помещений	149	-
7	Консалтинговые услуги	-	1 020
8	Офисное оборудование	93	
	Итого	167 781	170 465

Строка 2220: "Управленческие расходы"		2024 год	2023 год
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
1	Аренда офисных площадей	164	136
2	Услуги связи	14	11
3	Расходы на персонал	3 217	4 142
	Взносы ФОТ	1 009	1 229
4	Тех. поддержка программного обеспечения	61	51
5	Аудиторские услуги	100	234
6	Консалтинговые услуги	84	75
	Курьерские расходы	363	-
7	Прочие расходы	-	4
	Итого	5 012	5 882

Строка 2320: "Проценты к получению"		2024 год	2023 год
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
1	Проценты, начисленные на сумму остатка денежных средств на расчетном счете	-	-
2	Проценты, начисленные по договорам займа	26 393	11 785
3	Проценты, начисленные по депозитным договорам	214	2
	Итого	26 607	11 787

Строка 2330: "Проценты к уплате"		2024 год	2023 год
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
1	Проценты по договорам займа	50 088	23 715
	Проценты по кредитным договорам	51 458	-
2	Проценты по аренде	23	22
	Итого	101 569	23 737

Строка 2340: "Прочие доходы"		2024 год	2023 год
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
1	Списание кредиторской задолженности	12	-
2	Доходы прошлых лет, признанные в отчетном периоде	-	11 474
	Итого:	12	11 474

Строка 2350: "Прочие расходы"		2024 год	2022 год
-------------------------------	--	----------	----------

№	Наименование	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
1	Услуги банка	35	41
2	Государственная пошлина	4 194	-
3	Услуги нотариуса	30	17
5	Вознаграждение банка за выдачу банк.гарантии	-	4 969
6	Комиссия банка за открытие кредитной линии	7 429	-
7	Списание выделенного НДС свыше 3-х лет	5 820	-
8	Земельный налог	495	
9	Списание дебиторской задолженности	-	177
10	Резерв по сомнительным долгам	5 900	-
11	Убыток от обесценения	101 324	-
12	Перерасход затрат по договорам долевого участия	1 352	-
13	Расходы прошлых лет	540	839
14	Прочие расходы	1 694	763
	Итого	128 813	6 806

Учет расчетов по налогу на прибыль

Взаимосвязь показателя, отражающего прибыль, исчисленную в порядке, установленном нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период, рассчитанной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» № ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете, при этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Разница между налогом на прибыль по бухгалтерскому учету и налоговой декларации отражается с применением в бухгалтерском учете постоянных и временных разниц, отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств.

При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе отражается развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

Показатель	2024	2023
Прибыль до налогообложения	67 453	(181 133)
Налог на прибыль, в том числе:	(15 932)	37 165
-текущий налог на прибыль	(17 850)	-
-отложенный налог на прибыль	1 918	37 165
Прочее (эффект изменения ставки налога)	13 353	-

Текущий налог на прибыль за 2023 и 2024 годы представлен следующим образом:

Показатель	За 2024 год, тыс. руб.	За 2023 год, тыс. руб.
Доходы от реализации	450 483	12 350
Внереализационные доходы	27 031	11 787
Расходы, уменьшающие сумму доходов от реализации.	(184 354)	(187 343)
Внереализационные расходы	(114 659)	(35 504)
Налоговая база по прибыли (убыток)	178 501	(198 510)
Сумма убытка уменьшающего налоговую базу	(89 250)	
Итого текущий налог на прибыль:	17 850	-

Разница между бухгалтерской и налоговой прибылью отчетного периода возникла в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 N 176-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» с 01.01.2025 г. увеличивается ставка налога на прибыль с 20% до 25% (п. 1 ст. 284 НК РФ). В соответствии с п. 14, 15 ПБУ 18/02 в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величина отложенных налоговых обязательств подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков. Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль до 25% выражается в пересчете балансовой оценки отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отношении временных разниц, остающихся не погашенными по состоянию на 31.12.2024г.:

Наименование показателя	Отложенные налоговые активы и обязательства		
	на 31.12.2024 по ставке налога на прибыль 20%	пересчет в связи с изменением ставки налога на прибыль	на 31.12.2024 по ставке налога на прибыль 25%
Отложенные налоговые активы	57 478	14 369	71 847
Отложенные налоговые обязательства	(4 064)	(1 016)	(5 080)
Итого	36 990	13 353	46 237

За 2023 год.

Убыток до налогообложения, рассчитанный по данным бухгалтерского учета за 2023 год составил 181 133 тыс. руб., сумма условного дохода по налогу на прибыль составила 36 227 тыс. руб., что составляет величину, рассчитанную исходя из ставки налога на прибыль в 20%.

Сумма расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль составила -4 694 тыс. руб., в связи с чем отражен постоянный налоговый доход в сумме 938 тыс. руб.;

База для исчисления налога на прибыль, рассчитанная по данным налогового учета за 2023 год, составила -198 510 тыс. руб., сумма налога на прибыль, соответствующая отраженной в строке 2411 «Текущий налог на прибыль», составила 0 руб.

Увеличение отложенного налогового актива за период составило 39 075 тыс. руб.

Увеличение отложенного налогового обязательства за период составило 1910 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил 37 165 тыс.руб. (39 075 – 1910).

Сумма налога на прибыль, отраженная в налоговой декларации, составила 0 тыс. руб. и соответствует сумме налога, рассчитанного по данным бухгалтерского учета (-36 227 - 938 +37 165 = 0).

За 2024 год.

Прибыль до налогообложения, рассчитанный по данным бухгалтерского учета за 2024 год составил 67 453 тыс. руб., сумма условного расхода по налогу на прибыль составила 13 490 тыс. руб., что составляет величину, рассчитанную исходя из ставки налога на прибыль в 20%.

Сумма расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль составила 12 210 тыс. руб., в связи с чем отражен постоянный налоговый расход в сумме 2442 тыс. руб.;

База для исчисления налога на прибыль, рассчитанная по данным налогового учета за 2024 год, составила 89 251 тыс. руб., сумма налога на прибыль, соответствующая отраженной в строке 2411 «Текущий налог на прибыль», составила 17 850 тыс. руб.

Увеличение отложенного налогового актива за период составило 16 852 тыс. руб.

Увеличение отложенного налогового обязательства за период составило 1 581 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил 15 271 тыс.руб. (16 852-1 581).

Эффект изменения ставки 13 353тыс.руб.

Сумма налога на прибыль, отраженная в налоговой декларации, составила 17 850 тыс. руб. и соответствует сумме налога, рассчитанного по данным бухгалтерского учета (13 490 + 2 442 + 15 271-13 353).

Признание доходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходом от обычных видов деятельности признается:

- доход от реализации имущественных прав требования;
- доход от реализации недвижимого имущества;
- финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от оказания услуг признается по методу начисления и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Признание расходов

Затраты на оказание услуг учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с аналитическим учетом по видам затрат.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)».

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99).

В отчетном периоде у Общества отсутствуют расходы по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам.

Расходы Общества подразделяются на расходы от обычных видов деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности согласно п.6 ПБУ 10/99.

Управленческие расходы полностью подлежат списанию на счета продаж в конце отчетного периода и не включаются в производственную себестоимость продукции, товаров, услуг.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Раздел 7. Налоги и налогообложение

Обществом за отчетный период исполнена обязанность по уплате налога на добавленную стоимость в размере 390тыс. рублей, земельного налога в размере 2 000 тыс. рублей, налога на имущество в размере 12тыс.руб., налога на прибыль в размере 11 000тыс.руб.

Задолженность по налогам и сборам обязательств по уплате налогов нет.

Раздел 8. Информация об оценочных обязательствах

Общество признает оценочное обязательство по оплате отпусков и обязательных страховых взносов с отпускных. По состоянию на 31.12.202 г. остаток резерва неиспользованных отпусков составил 524 тыс. руб., на 31.12.2024 год остаток резерва неиспользованных отпусков составлял 108тыс. руб

Раздел 9. Информация об обеспечении обязательств

В соответствии с п.9.1 договора № 01410021/40003200 от 04.02.2022г с учетом доп.соглашения №6 от 26.12.2024г об открытии кредитной линии в качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств Заемщика (Общество) по договору, в том числе возврата кредита, уплаты процентов, комиссионных платежей, предусмотренных условиями договора, Общество предоставляет/обеспечивает предоставление Кредитору (ПАО СБЕРБАНК):

Недвижимое имущество:

- земельный участок с кадастровым номером 77:02:0025015:1431 по адресу: г.Москва, Северный р-он, ул.Новодевичья, земельный участок 67/68 и своевременного и полного выполнения обязательств по данному договору. Залоговая стоимость 43 619 тыс. руб;

Недвижимое имущество (залог):

- **Недвижимое имущество (апартаменты)** общей площадью не менее 7 121,6 кв.м., Залоговой стоимостью 1 340 151 тыс.руб ;

- Недвижимое имущество (нежилые помещения) общей площадью не менее 737,8 кв.м. Залоговой стоимостью 80 404тыс.руб;

- Недвижимое имущество (машино-места) в количестве 4 шт. Залоговой стоимостью 4 283тыс.руб;

- Недвижимое имущество (машино-места) в количестве 4 шт. Залоговой стоимостью 4 283тыс.руб;

Имущественные права (нежилые помещения ДОО) площадью не менее 1 206,6 кв.м Залоговой стоимостью 102 764тыс.руб.

- Имущественные права (требования) на строящиеся площади помещения УК общей площадью 66,31 кв.м., Количество: 1 шт.; Залоговой стоимостью не менее 9,6тыс.руб;

- Имущественные права (требования) на возводимые объекты инженерной инфраструктуры, инженерные сети и коммуникации, необходимые для эксплуатации Объекта по договору генерального подряда на строительство Объекта (сети водоснабжения, бытовой канализации, ливневой канализации, теплоснабжения, электроснабжения); Залоговой стоимостью не менее 104 504тыс.руб.

Общий размер выданных Обществом обеспечений на 31.12.2024г. составил 1675735тыс.руб., на 31.12.2023г. 4 156 184 тыс руб., указанные суммы учитываются на

счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» и отражены в разделе 8 «Обеспечение обязательств».

На забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» отражены обеспечительные платежи, уплаченные по предварительным договорам аренды в сумме 1 040тыс.руб.

Раздел 10. Операции со связанными сторонами

Связанными сторонами общества в 2024 г. являлись:

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороной в уставном капитале (%)
1	АСПЕКТ ООО (ОГРН 1237700661945)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
2	АСТЕРА ООО (ОГРН 1237700827143)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке.	
3	ГК ОСНОВА АО (ОГРН 1167746614530)	Совладелец, >=20%	
4	ГРАНДОРИОН ООО (ОГРН 1217700426899)	Общий руководитель	
5	ОБЛСТРОЙИНВЕСТ ООО (ОГРН 1107746833908)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке.	
6	ОМ ООО (ОГРН 1157746893248)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке.	
7	РЕАЛПРЕСТИЖ ООО (ОГРН 1197746511203)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке.	
9	САТЕЛЛИТСТРОЙ ООО (ОГРН 1217700017754)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50%	

		также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке.	
10	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ ООО (ОГРН 1151690018996)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке.	
11	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АЛЬТАИР ООО (ОГРН 1217700148566)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке.	
12	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ООО (ОГРН 1217700060401)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
13	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭКОСТРО ООО (ОГРН 1205000053345)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
14	ЭВО ЛАЙФ ООО (ОГРН 1217700343827)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
15	АКВАМАРИНГРАД ООО (ОГРН 1227700003684)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
16	ГЕЛИОДОР ООО (ОГРН 1232600013326)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
17	ГОЛДЮНИТИ ООО (ОГРН 1232600010609)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
18	КУРОРТИНВЕСТИНЖИНИРИНГ ООО (ОГРН 1242600003876)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
19	ЛАРИМАР ООО (ОГРН 1242600005152)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
20	ТД СМАРТ.БЕЙЗ ООО (ОГРН 1237700357102)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный	

		акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
21	ТД СМАРТБЕЙЗ ООО (ОГРН 1247700418899)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
22	ЭЛИОН ООО (ОГРН 1247700174127)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
23	ТК БЕШТАУ ООО (ОГРН 1242600015448)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
24	ОСНОВА-ИНВЕСТ ООО (ОГРН 1247700586374)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
25	РЕГИОН ООО (ОГРН 1217700097515)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
26	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КУРОРТНЫЙ 78 ООО (ОГРН 1212300016092)	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	
27	Аникеев Владислав Сергеевич	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица	
28	Бековицкий Евгений Михайлович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица	
29	Важенин Яков Владимирович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица	
30	Волхонский Вадим Борисович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица	
31	Гаценко Алексей Юрьевич	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица	
32	Еремеев Олег Валерьевич	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица	
33	Илюхин Павел Викторович	Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица	

34	Казарцев Александр Владиславович	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
35	Краснова Анжела Георгиевна	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
36	Крикова Ирина Александровна	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
37	Нелюбин Роман Витальевич	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
38	Пономаренко Юлия Анатольевна	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
39	Попов Евгений Владимирович	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
40	Попов Михаил Иванович	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
41	Сазонова Алина Юрьевна	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
42	Салыков Андрей Иванович	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
43	Самохина Елена Николаевна	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
44	Свертилов Роман Александрович	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
45	Сибренков Игорь Львович	Руководитель (единоличный исполнительный орган)		
46	Слинько Денис Иванович	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	

47	Старшинова Марина Игоревна	Руководитель контролируемого контролирующего юридического лица	или	
----	----------------------------	---	-----	--

Операции со связанными сторонами приведены в таблице:

Компания / контрагент	Суть операции (сделки) между сторонами	Сальдо на 01.01.2023 (+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента, тыс.руб.	Сумма операции: (отгружено (-) либо получено (+) товаров, работ, услуг), тыс. руб.	Сумма денежных поступлений от контрагента (+) либо оттока денежных средств в адрес контрагента (-), тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г. (+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента
АО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ОСНОВА" ОГРН 1167746614530	Договор аренды офиса №АДТ-5/17(ГКО-102/17) от 04.05.2017	-15	191	-176	-
АО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ОСНОВА" ОГРН 1167746614530	Договор ТХС-29/24(ГКО-1764/24) от 18.10.2024 (агентский договор)	-	2 377	-	2 377
АО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ОСНОВА" ОГРН 1167746614530	Агентский договор ТХС-15/21(ГКО-739/21) от 28.09.2021	-13 291	149 625	-136 005	329
АО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ОСНОВА" ОГРН 1167746614530	Договор ТХС-18/21(ГКО-810/21) от 01.07.2021 бухгалтерское обслуживание	21	105	-126	-
ООО «ОБЛСТРОЙИН ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908	Договор с техзаказчиком ТХС-60/19(ОСИ-94/19) от 15.07.2019	-176	49 059	-43 478	5 405
ООО «ОБЛСТРОЙИН ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908	Договор ТХС-19/21(ОСИ-67/21) от 20.09.2021 с генподрядчиком	-176 985	1 516 316	-1 238 658	100 673
ООО «ОБЛСТРОЙИН ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908	Договор ТХС-9/22(ОСИ-24/22) от 01.03.2022 с проектные работы	-364	884	-364	156
ООО «ОБЛСТРОЙИН ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908	Договор ОСИ-99/23(ТХС-9/23) от 15.03.2023	-	15 640	-	15 640
ООО «ОБЛСТРОЙИН	Договор ТХС-10/22(ОСИ-	-686	1 666	-686	294

ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908	25/22) от 01.03.2022 с проектные работы				
Сибренков Игорь Львович	Заработная плата	-	1 365	-1 365	-

Резерв по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Вознаграждения основному управленческому персоналу: генеральному директору

тыс. руб.

Наименование	Общая величина вознаграждений за текущий период	Общая величина вознаграждений за аналогичный период прошлого года
краткосрочные вознаграждения, в т.ч.: оплата труда; премии; отчисления с оплаты труда; ежегодный оплачиваемый отпуск; прочие выплаты; резерв по вознаграждениям; дивиденды. долгосрочные вознаграждения, в т.ч.: по окончании трудовой деятельности; в виде опционов эмитента, акций, паев и т.п.; иные долгосрочные вознаграждения	Выплачивались краткосрочные вознаграждения в соответствии с трудовыми договорами и локальными нормативными актами 1 791 тыс. руб., в т.ч.: оплата труда = 1365тыс. руб.; отчисления с оплаты труда – 426 тыс. руб.;	Выплачивались краткосрочные вознаграждения в соответствии с трудовыми договорами и локальными нормативными актами 1692 тыс. руб., в т.ч.: оплата труда – 1290тыс. руб.; отчисления с оплаты труда – 402тыс. руб.;

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу, существуют в виде краткосрочных вознаграждений, выплачиваемых в течении отчетного периода. Иных выплат, в том числе долгосрочных, основному управленческому персоналу не предусмотрено.

Раздел 11. Условные факты хозяйственной деятельности

На отчетную дату условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Раздел 12. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

На отчетную дату непокрытый убыток составляет – 177 459 тыс. руб.

На 31.12.2023г непокрытый убыток составлял - 242 333 тыс. рублей.

Раздел 13. Величина чистых активов

По состоянию на конец отчетного года величина чистых активов Общества составила (177 449) тыс. руб. На конец предыдущего года – сумма чистых активов составила (242323) тыс. руб.

Раздел 14. Государственная помощь

Наличие государственной помощи отсутствовало.

Раздел 15. Совместная деятельность

Общество не вело совместной деятельности в отчетном году.

Раздел 16. Непрерывность деятельности

В 2024 году Общество получило чистую прибыль в размере 64 874 тыс. руб.

На конец 2024 года величина чистых активов имеет отрицательное значение и составляет – 177 449 тыс. руб.

Погасить полученные убытки Общество планирует в последующие периоды 2025-2026гг путем получения чистой прибыли. Общество планирует продавать объекты недвижимости, которые остались нераспроданными по договорам долевого строительства после ввода Комплекса зданий гостиничного, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, расположенных по адресу: г. Москва, Долгопрудненское шоссе, 3А в 3квартале 2024г.

Общество реализует крупный инвестиционный проект по строительству Комплекса зданий гостиничного, нежилого, коммерческого, смешанного назначения с помощью заемных денежных средств. Размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками не оказывает отрицательного влияния на деятельность Общества, погашение производится в соответствии с графиками, согласованными с контрагентами. Обязательства по выплате заработной платы и налоговых платежей выполняются своевременно и в полном объеме. Просроченные обязательства по выплате заработной платы и налоговых отчислений в бюджеты всех уровней отсутствуют. Судебные разбирательства или разбирательства по вопросам нормативно-правового регулирования, в которых ответчиком выступает Общество, отсутствуют.

Прочие финансовые, производственные и другие факторы, свидетельствующие о сомнении в непрерывности деятельности не выявлены. Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным и последующих лет, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов; активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Раздел 17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

Раздел 18. Исправление существенных ошибок предшествующих отчетных периодов

Исправлений существенных ошибок предыдущих отчетных периодов нет.

Раздел 19. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности

Общество подвержено группе рисков, не зависящих от действия самой организации: введение санкций, увеличение ключевой процентной ставки, падение курса рубля.

1. Финансовые риски

Общество значительно подвержено рыночному риску и риску ликвидности, отраслевому риску.

1.1 Отраслевые риски

Общество подвержено группе финансовых рисков, а именно отраслевым рискам.

Отрасль деятельности Общества – строительство жилых и нежилых (апартаментов, кладовых и машино-мест) зданий.

Основными проблемами отрасли являются: общая экономическая нестабильность, продолжение пандемийных ограничений, наличие рабочей силы, материалов, ограничение льготной ипотеки на приобретение коммерческой недвижимости, превышение первоначального бюджета. Все это может привести к снижению объема доходов.

1.2. Рыночный риск (риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски).

Риск изменения процентной ставки

У Общества заключены договора займа и кредита. Согласно условиям договора процентная ставка может быть в одностороннем порядке повышена в случае увеличения ключевой ставки ЦБ. Таким образом, руководство считает, что Общество подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество не оказывает услуги, не продает продукцию, не приобретает товары и не привлекает заемные средства в валюте. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

Риск изменения цен на товары.

Общество является покупателем продукции различных поставщиков и результатов работ подрядчиков. Руководство считает, что Общество подвержено влиянию риска изменения цен на товары, работы и услуги.

1.3. Кредитный риск

Риск того, что Общество понесет финансовые убытки, если единственный учредитель не выполнит свои обязательства по предоставленным заемным средствам, отсутствует.

1.4. Риск ликвидности

В настоящее время у Общества существуют высокие риски ликвидности по причине отсутствия оптимального соотношения собственного и заемного капитала.

2. Правовые риски

(связанные с изменением валютного регулирования)

Внутренний рынок:

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как несущественные.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием операций Общества на внешнем рынке.

2.1. Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренний рынок:

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

3. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на московский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

В связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранным государствам и международных организаций произошли серьезные изменения на глобальных рынках. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию и считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена. Меры будут адекватными и будут зависеть от конкретных обстоятельств.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества проанализировало влияние политической ситуации на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

4. Репутационные риски

Репутационный риск связан с уменьшением числа покупателей (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

Раздел 19. Исправление ошибок в бухгалтерском учете

Обществом не выявлены ошибки в предшествующем отчетном периоде.

Раздел 20. События, произошедшие после отчетной даты

Событий, способных повлиять на принятие решений заинтересованными пользователями, произошедших после отчетной даты нет.

В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества. Крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

Руководству Общества неизвестно о каких-либо событиях (фактах хозяйственной деятельности) после отчетной даты (период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности), которые бы оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые требуют отражения или раскрытия в отчетности.

21. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

24.03.2025

Генеральный директор



Сибренков Игорь Львович

место штампа
налогового органа

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ",
7717515359/771901001**

(реквизиты
налогоплательщика(представителя):
- полное наименование организации,
ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя (физического лица),
ИНН (при наличии))

Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде

7719, ИФНС России № 19 по

Налоговый орган **г.Москве** настоящим документом подтверждает, что
(наименование и код налогового органа)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ТЕХНОСИТИ", 7717515359/771901001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН
(при наличии))

представил(а) **31.03.2025 в 00.47.42** налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, 0, 34, 2024

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

**NO_VUNOTCH_7719_7719_7717515359771901001_20250331_08ed8fdf-e602-439c-835e-
fe73e9e17d52**

в файлах
(наименование файлов)

в налоговый орган **7719, ИФНС России № 19 по г.Москве**
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **31.03.2025** и принята налоговым органом **31.03.2025**,

регистрационный номер **00000000002493189490**

7719, ИФНС России № 19 по г.Москве

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен
через АО «ПФ «СКБ Контур» 31.03.2025 в 01:05

7719 ИФНС России № 19 по г.Москве
Малышева Элла Анатольевна, начальник инспекции
Сертификат: 085e32393d6655f4f7a15fcd8a0a06d2090f71f8
Действует с 13.02.2024 до 08.05.2025