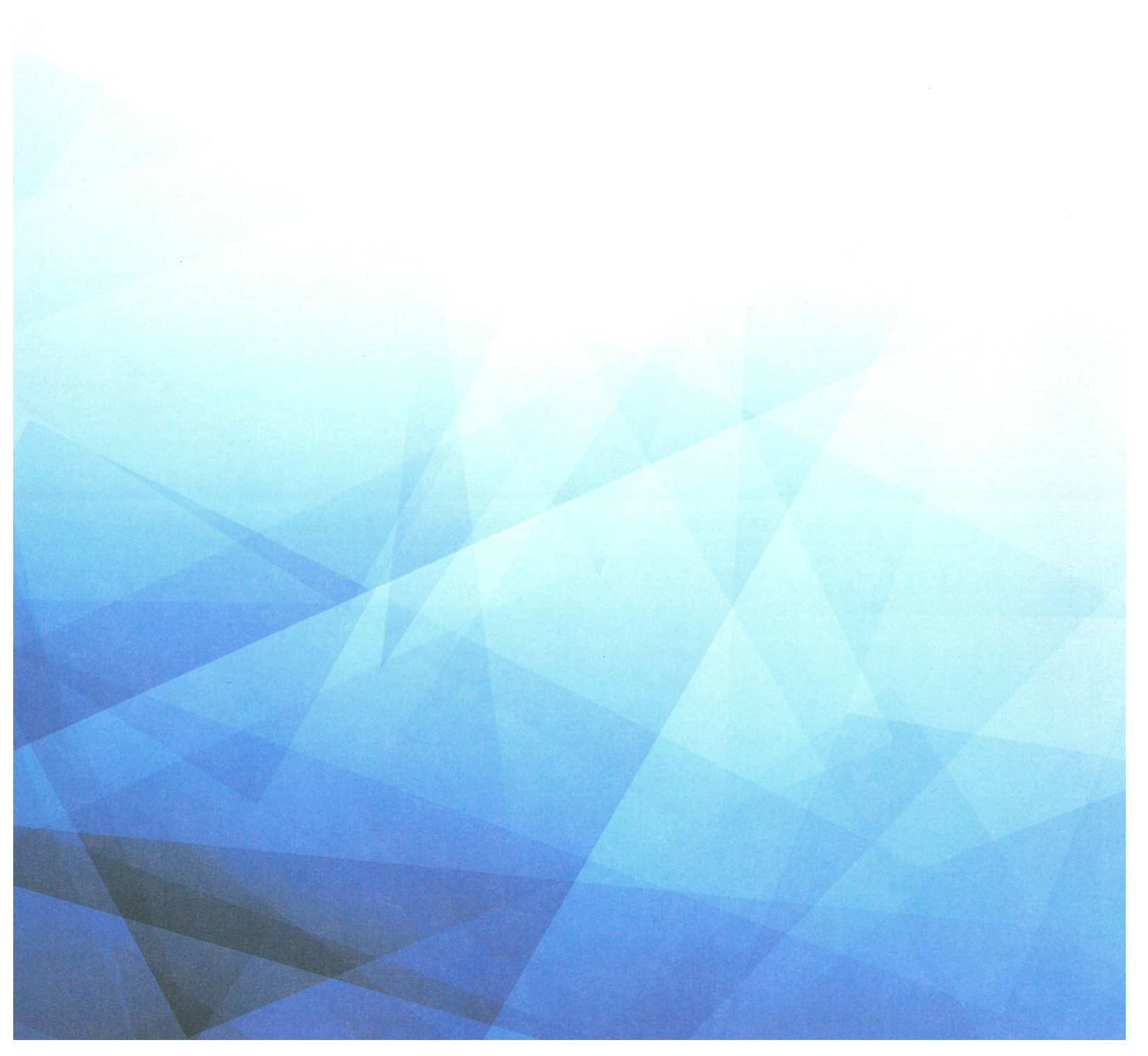


**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик СтройКапитал»**

**за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года**



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик СтройКапитал»

**МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СтройКапитал» (ОГРН 1237700737295), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года, пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года (в табличной и текстовой формах), включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СтройКапитал» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

**ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

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

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

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



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

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

#### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств — вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою



деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор  
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»



Перковская Дарья Валерьевна  
ОРНЗ 21706027525

Руководитель аудита,  
по результатам которого  
составлено аудиторское заключение

Рывкина

Рывкина Анастасия Олеговна  
ОРНЗ 21806029034

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОРНЗ 11606087136

ОГРН 1027700253129,

129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1,  
часть комнаты № 7,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

«03» апреля 2025 года



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2024 г.

|                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                          |                          |                      |           |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------|-------------|
|                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                          | Форма по ОКУД            | <b>Коды</b>          |           |             |
|                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                          | Дата (число, месяц, год) | <b>31</b>            | <b>12</b> | <b>2024</b> |
| Организация                                                                                                                                                              | <b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СтройКапитал»</b>                                             | по ОКПО                  | <b>88166085</b>      |           |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика                                                                                                                                |                                                                                                                                          | ИНН                      | <b>9731123420</b>    |           |             |
| Вид экономической деятельности                                                                                                                                           | <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>                                                                                              | по ОКВЭД 2               | <b>41.20</b>         |           |             |
| Организационно-правовая форма / форма собственности                                                                                                                      | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                                                                  | по ОКОПФ / ОКФС          | <b>12300</b>         | <b>16</b> |             |
| Единица измерения:                                                                                                                                                       | в тыс. рублей                                                                                                                            | по ОКЕИ                  | <b>384</b>           |           |             |
| Местонахождение (адрес)                                                                                                                                                  | <b>123112, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 12, помещение 19/21</b> |                          |                      |           |             |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ                                               |                                                                                                                                          |                          |                      |           |             |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора<br><b>Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»</b> |                                                                                                                                          |                          |                      |           |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора                                                                               |                                                                                                                                          | ИНН                      | <b>7735073914</b>    |           |             |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора                                                                          |                                                                                                                                          | ОГРН/ОГРНИП              | <b>1027700253129</b> |           |             |

| Пояснения | Наименование показателя                                          | Код   | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                                     |       |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                    |       |                       |                       |                       |
| Табл.1.1  | Нематериальные активы                                            | 1110  | 1 755                 | -                     | -                     |
|           | Результаты исследований и разработок                             | 1120  | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                                  | 1130  | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                                    | 1140  | -                     | -                     | -                     |
| Табл.2.1  | Основные средства                                                | 1150  | 193 906               | -                     | -                     |
|           | в том числе:                                                     |       |                       |                       |                       |
|           | Основные средства в организации                                  | 11501 | 43 700                | -                     | -                     |
|           | Строительство объектов основных средств                          | 11502 | 31 390                | -                     | -                     |
|           | Права пользования активами                                       | 11503 | 118 816               | -                     | -                     |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                        | 1160  | -                     | -                     | -                     |
| Табл.3.1  | Финансовые вложения                                              | 1170  | 30 949 632            | -                     | -                     |
|           | в том числе:                                                     |       |                       |                       |                       |
|           | Приобретение долей участия в уставном капитале юридического лица | 11701 | 30 949 632            | -                     | -                     |
| П.3.14    | Отложенные налоговые активы                                      | 1180  | 580 652               | -                     | -                     |
|           | Прочие внеоборотные активы                                       | 1190  | -                     | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу I                                               | 1100  | 31 725 946            | -                     | -                     |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                      |       |                       |                       |                       |
| Табл.4.1  | Запасы                                                           | 1210  | 9 833 649             | -                     | -                     |
|           | в том числе:                                                     |       |                       |                       |                       |
|           | Затраты на капитальное строительство на продажу                  | 12103 | 9 833 649             | -                     | -                     |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям        | 1220  | 108 299               | -                     | -                     |
| Табл.5.1  | Дебиторская задолженность                                        | 1230  | 2 153 389             | -                     | -                     |
|           | в том числе:                                                     |       |                       |                       |                       |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                            | 12301 | 26 850                | -                     | -                     |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                             | 12302 | -                     | -                     | -                     |
|           | Расчеты по налогам и сборам                                      | 12303 | 6 080                 | -                     | -                     |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                       | 12304 | 1 056                 | -                     | -                     |
|           | Авансы, выданные под строительство                               | 12305 | 2 119 402             | -                     | -                     |

H



|      |                                                            |       |            |   |   |
|------|------------------------------------------------------------|-------|------------|---|---|
|      | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240  | -          | - | - |
| ОДДС | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250  | 1 574 949  | - | - |
|      | в том числе:                                               |       |            |   |   |
|      | Расчетные счета                                            | 12501 | 53 949     | - | - |
|      | Аккредитивы                                                | 12502 | 1 520 000  | - | - |
|      | Прочие специальные счета                                   | 12503 | 1 000      | - | - |
|      | Прочие оборотные активы                                    | 1260  | -          | - | - |
|      | Итого по разделу II                                        | 1200  | 13 670 286 | - | - |
|      | <b>БАЛАНС</b>                                              | 1600  | 45 396 231 | - | - |



| Пояснения | Наименование показателя                                                | Код   | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                          |       |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                                          |       |                          |                          |                          |
| ОИК       | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310  | 250                      | -                        | -                        |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320  | -                        | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов                                        | 1340  | -                        | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350  | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                      | 1360  | -                        | -                        | -                        |
| ОИК       | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370  | (1 618 386)              | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу III                                                   | 1300  | (1 618 136)              | -                        | -                        |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
| Табл.5.3  | Заемные средства                                                       | 1410  | 43 735 721               | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                                           |       |                          |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты                                                   | 14101 | 38 489 388               | -                        | -                        |
|           | Долгосрочные займы                                                     | 14102 | 334 014                  | -                        | -                        |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам                                      | 14103 | 4 874 030                | -                        | -                        |
|           | Проценты по долгосрочным займам                                        | 14104 | 38 288                   | -                        | -                        |
| П.3.14    | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420  | 45 016                   | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                | 1430  | -                        | -                        | -                        |
| Табл.5.3  | Прочие обязательства                                                   | 1450  | 159 403                  | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                                           |       |                          |                          |                          |
|           | Кредиторская задолженность долгосрочная                                | 14501 | 31 414                   | -                        | -                        |
|           | Расчеты по аренде                                                      | 14502 | 127 990                  | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу IV                                                    | 1400  | 43 940 141               | -                        | -                        |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
| Табл.5.3  | Заемные средства                                                       | 1510  | -                        | -                        | -                        |
| Табл.5.3  | Кредиторская задолженность                                             | 1520  | 3 070 289                | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                                           |       |                          |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                  | 15201 | 1 812 598                | -                        | -                        |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                   | 15202 | -                        | -                        | -                        |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                             | 15203 | 1 257 691                | -                        | -                        |
|           | Доходы будущих периодов                                                | 1530  | -                        | -                        | -                        |
| Табл.7    | Оценочные обязательства                                                | 1540  | 3 407                    | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства                                                   | 1550  | 531                      | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                                           |       |                          |                          |                          |
|           | Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента           | 15501 | 531                      | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V                                                     | 1500  | 3 074 227                | -                        | -                        |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                          | 1700  | 45 396 231               | -                        | -                        |

Руководитель \_\_\_\_\_ Митлер Дмитрий Олегович

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СтройКапитал»**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710002    |    |      |
| 31         | 12 | 2024 |
| 88166085   |    |      |
| 9731123420 |    |      |
| 41.20      |    |      |
| 12300      | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года | За Январь - Декабрь 2023 г. |
|-----------|-----------------------------------------|------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| П.3.12    | Выручка                                 | 2110 | 3 143                                                    | -                           |
| П.3.12    | Себестоимость продаж                    | 2120 | (40)                                                     | -                           |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 3 103                                                    | -                           |
| П.3.12    | Коммерческие расходы                    | 2210 | (351 278)                                                | -                           |
| П.3.12    | Управленческие расходы                  | 2220 | (60 594)                                                 | -                           |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | (408 769)                                                | -                           |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                                                        | -                           |
| П.3.12    | Проценты к получению                    | 2320 | 433 030                                                  | -                           |
| П.3.12    | Проценты к уплате                       | 2330 | (43 434)                                                 | -                           |
| П.3.12    | Прочие доходы                           | 2340 | 295                                                      | -                           |
| П.3.12    | Прочие расходы                          | 2350 | (2 135 119)                                              | -                           |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | (2 153 997)                                              | -                           |
| П.3.14    | Налог на прибыль                        | 2410 | 535 636                                                  | -                           |
|           | в том числе:                            |      |                                                          |                             |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | -                                                        | -                           |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | 535 636                                                  | -                           |
|           | Прочее                                  | 2460 | (26)                                                     | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | (1 618 387)                                              | -                           |

17



| Пояснения | Наименование показателя                                                                         | Код  | За период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года | 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 | (1 618 387)                                              | -                           |
|           | Справочно                                                                                       |      |                                                          |                             |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию                                                               | 2900 | -                                                        | -                           |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию                                                          | 2910 | -                                                        | -                           |

Руководитель  Митлер Дмитрий Олегович  
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.




Отчет об изменениях капитала

за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года

|                                                                                                      |                                      |    |            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----|------------|----|
| Организация<br>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СтройКапитал» | Форма по ОКУД                        |    | Коды       |    |
|                                                                                                      | 0710004                              |    |            |    |
|                                                                                                      | 31                                   | 12 | 2024       |    |
|                                                                                                      | 88166085                             |    |            |    |
| Идентификационный номер налогоплательщика                                                            | ИНН                                  |    | 9731123420 |    |
| Вид экономической деятельности                                                                       | Строительство жилых и нежилых зданий |    | 41.20      |    |
| Организационно-правовая форма / форма собственности                                                  | по ОКВЭД 2                           |    |            |    |
| Общества с ограниченной ответственностью                                                             | по ОКФС                              |    | 12300      | 16 |
| Единица измерения: в тыс. рублей                                                                     | 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 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -     |
| За 2023 г.                                                  | 3210 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -     |
| Увеличение капитала - всего:                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |       |
| 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                 | -                                            | -     |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3215 | -                | -                                           | -                  | X                 | X                                            | -     |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | X     |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -     |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |       |
| убыток                                                      | 3221 | X                | X                                           | X                  | X                 | -                                            | -     |
| 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                 | -                                            | -     |

9



| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого       |
|-------------------------------------------------------------|------|------------------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Изменение добавочного капитала                              | 3230 | X                | X                                           | -                  | -                 | -                                            | X           |
| Изменение резервного капитала                               | 3240 | X                | X                                           | X                  | -                 | -                                            | X           |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г.                     | 3200 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -           |
| За период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года    |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |             |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3310 | 250              | -                                           | -                  | -                 | -                                            | 250         |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |             |
| чистая прибыль                                              | 3311 | X                | X                                           | X                  | X                 | -                                            | -           |
| переоценка имущества                                        | 3312 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3313 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3314 | -                | -                                           | -                  | X                 | X                                            | -           |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | X           |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | 250              | -                                           | -                  | -                 | -                                            | 250         |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -                                           | -                  | -                 | (1 618 386)                                  | (1 618 386) |
| в том числе:                                                |      |                  |                                             |                    |                   |                                              |             |
| убыток                                                      | 3321 | X                | X                                           | X                  | X                 | (1 618 386)                                  | (1 618 386) |
| переоценка имущества                                        | 3322 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X                | X                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3324 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| уменьшение количества акций                                 | 3325 | -                | -                                           | -                  | X                 | -                                            | -           |
| реорганизация юридического лица                             | 3326 | -                | -                                           | -                  | -                 | -                                            | -           |
| дивиденды                                                   | 3327 | X                | X                                           | X                  | X                 | -                                            | -           |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | X                | X                                           | -                  | -                 | -                                            | X           |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | X                | X                                           | X                  | -                 | -                                            | X           |
| Величина капитала на 31 декабря 2024 г.                     | 3300 | 250              | -                                           | -                  | -                 | (1 618 386)                                  | (1 618 136) |

## 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 |                       |
| <b>Капитал - всего</b>                        |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3400 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| до корректировка в связи с:                   | 3410 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| изменением учетной политики                   | 3420 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3500 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           |      |                       |                                 |                       |                       |
| в том числе:                                  |      |                       |                                 |                       |                       |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3401 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| до корректировка в связи с:                   | 3411 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| изменением учетной политики                   | 3421 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3501 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           |      |                       |                                 |                       |                       |
| по другим статьям капитала                    | 3402 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| до корректировок                              | 3412 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| до корректировка в связи с:                   | 3422 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| изменением учетной политики                   | 3502 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           |      |                       |                                 |                       |                       |
| после корректировок                           |      |                       |                                 |                       |                       |

11



### 3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | (1 618 136)           | -                     | -                     |

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись) **Митлер Дмитрий Олегович**  
(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств**  
За период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СтройКапитал»**  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

|            |    |      |
|------------|----|------|
| Коды       |    |      |
| 0710005    |    |      |
| 31         | 12 | 2024 |
| 88166085   |    |      |
| 9731123420 |    |      |
| 41.20      |    |      |
| 12300      |    | 16   |
| 384        |    |      |

| Наименование показателя                                                                                                             | Код  | За период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года | За Январь - Декабрь 2023 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                                                                          |      |                                                          |                             |
| Поступления - всего                                                                                                                 | 4110 | 3 438                                                    | -                           |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                                                          |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг                                                                                        | 4111 | -                                                        | -                           |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей                                          | 4112 | 3 143                                                    | -                           |
| от перепродажи финансовых вложений                                                                                                  | 4113 | -                                                        | -                           |
| прочие поступления                                                                                                                  | 4119 | 295                                                      | -                           |
| Платежи - всего                                                                                                                     | 4120 | (5 515 493)                                              | -                           |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                                                          |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги                                                                       | 4121 | (3 423 466)                                              | -                           |
| в связи с оплатой труда работников                                                                                                  | 4122 | (47 771)                                                 | -                           |
| процентов по долговым обязательствам                                                                                                | 4123 | -                                                        | -                           |
| налога на прибыль организаций                                                                                                       | 4124 | -                                                        | -                           |
| налоги и сборы                                                                                                                      | 4125 | (12 103)                                                 | -                           |
| прочие платежи                                                                                                                      | 4129 | (2 032 153)                                              | -                           |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций                                                                                         | 4100 | (5 512 055)                                              | -                           |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                                   |      |                                                          |                             |
| Поступления - всего                                                                                                                 | 4210 | 150 825                                                  | -                           |
| 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 | 150 107                                                  | -                           |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | 718                                                      | -                           |
| прочие поступления                                                                                                                  | 4219 | -                                                        | -                           |
| Платежи - всего                                                                                                                     | 4220 | (31 887 473)                                             | -                           |
| в том числе:                                                                                                                        |      |                                                          |                             |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221 | (68 755)                                                 | -                           |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)                                                                    | 4222 | (21 041 702)                                             | -                           |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (10 777 016)                                             | -                           |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива                                                 | 4224 | -                                                        | -                           |
| прочие платежи                                                                                                                      | 4229 | -                                                        | -                           |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций                                                                                  | 4200 | (31 736 648)                                             | -                           |

18



| Наименование показателя                                                                                                   | Код  | За период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года | За Январь - Декабрь 2023 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                             |      |                                                          |                             |
| Поступления - всего                                                                                                       | 4310 | 39 071 581                                               | -                           |
| в том числе:                                                                                                              |      |                                                          |                             |
| получение кредитов и займов                                                                                               | 4311 | 39 071 331                                               | -                           |
| денежных вкладов собственников (участников)                                                                               | 4312 | 250                                                      | -                           |
| 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 | (247 928)                                                | -                           |
| 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 | (247 928)                                                | -                           |
| прочие платежи                                                                                                            | 4329 | -                                                        | -                           |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций                                                                            | 4300 | 38 823 653                                               | -                           |
| <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>                                                                         | 4400 | 1 574 950                                                | -                           |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>                                       | 4450 | -                                                        | -                           |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>                                        | 4500 | 1 574 950                                                | -                           |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю                                                  | 4490 | -                                                        | -                           |

Руководитель

(подпись)

Митлер Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года  
и отчету о финансовых результатах за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года (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 | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило           | Выбыло                   |                                                 | начислено амортизации | Убыток от обесценения | Переоценка               |                         | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
|                               |      |           |                          |                                                 |                     | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |                       |                       | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация |                                                 |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2024г. | -                        | -                                               | 1 804               | -                        | -                                               | (49)                  | -                     | -                        | -                       | 1 804                                           |
|                               | 5110 | за 2023г. | -                        | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | (49)                                            |
| в том числе:                  |      |           |                          |                                                 |                     |                          |                                                 |                       |                       |                          |                         |                                                 |
| 3D модель                     | 5101 | за 2024г. | -                        | -                                               | 1 804               | -                        | -                                               | (49)                  | -                     | -                        | -                       | 1 804                                           |
|                               | 5111 | за 2023г. | -                        | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | (49)                                            |
|                               |      |           |                          |                                                 |                     |                          |                                                 |                       |                       |                          |                         | -                                               |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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



### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

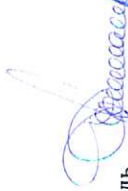
| Наименование показателя | Код  | Период    | На начало года           |                                       | Изменения за период |                          |                                       | На конец периода         |                                       |
|-------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------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

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

| Наименование показателя                                               | Код  | Период    | На начало года | Изменения за период |                                                        |                                                             | На конец периода |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-----------|----------------|---------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                       |      |           |                | затраты за период   | списано затрат как не давших положительного результата | принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР |                  |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего          | 5160 | за 2024г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5170 | за 2023г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| в том числе:                                                          | 5161 | за 2024г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5171 | за 2023г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5180 | за 2024г. | -              | 1 804               | -                                                      | (1 804)                                                     | -                |
|                                                                       | 5190 | за 2023г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| в том числе:                                                          | 5181 | за 2024г. | -              | 1 804               | -                                                      | (1 804)                                                     | -                |
|                                                                       | 5191 | за 2023г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |

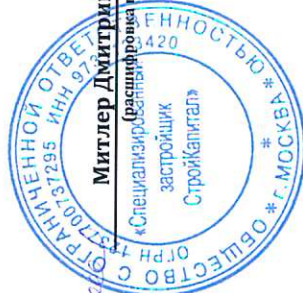
3D модель «МЖК, Урбан-блок №УВ9, расположенный по адресу: г. Москва

Руководитель



(подпись)

Митлер Дмитрий Олегович



(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

17



## 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          |                                                 | накопленная амортизация и убытки от обесценения | начислено амортизации | убыток от обесценения | Переоценка               |                         | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
|                                                                                 |      |           | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | 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. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | 166 619             | -                        | -                                               | -                                               | (4 103)               | -                     | -                        | -                       | 166 619                                         |
| в том числе:                                                                    | 5210 | за 2023г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                                               |
| Здания                                                                          | 5201 | за 2024г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | 122 844             | -                        | -                                               | -                                               | (4 028)               | -                     | -                        | -                       | 122 844                                         |
|                                                                                 | 5211 | за 2023г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                                               |
| Офисное оборудование                                                            | 5202 | за 2024г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                                               |
|                                                                                 | 5212 | за 2023г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | 373                 | -                        | -                                               | -                                               | (32)                  | -                     | -                        | -                       | 373                                             |
| Другие виды основных средств                                                    | 5203 | за 2024г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | 43 402              | -                        | -                                               | -                                               | (43)                  | -                     | -                        | -                       | -                                               |
|                                                                                 | 5213 | за 2023г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                                               |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего              | 5220 | за 2024г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                                               |
| в том числе:                                                                    | 5230 | за 2023г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                                               |
|                                                                                 | 5221 | за 2024г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                                               |
|                                                                                 | 5231 | за 2023г. | -                        | -                                               | -                                               | -                                               | -                   | -                        | -                                               | -                                               | -                     | -                     | -                        | -                       | -                                               |

## 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. | -              | 198 127             | (119)   | (166 619)                                                           | 31 390           |
|                                                                                                                    | 5250 | за 2023г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
| в том числе:<br>Макет "Мобильный макет очереди UB9" в масштабе 1/500 1 этап                                        | 5241 | за 2024г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5251 | за 2023г. | -              | 756                 | -       | (756)                                                               | -                |
| ПО (комплект) OEM Microsoft Windows 11 Pro 64Bit                                                                   | 5242 | за 2024г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5252 | за 2023г. | -              | 14                  | (14)    | -                                                                   | -                |
| Ноутбук Lenovo ThinkPad G1 E16 21 NS0RV00 i7-13700H/32GB/512GB SSD/16"WUXGA IPS/Cam/RJ45/                          | 5243 | за 2024г. | -              | 104                 | (104)   | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5253 | за 2023г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
| Ноутбук Lenovo ThinkPad G1 E16 21 NS0RV00 с ПО                                                                     | 5244 | за 2024г. | -              | 119                 | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5254 | за 2023г. | -              | -                   | -       | (119)                                                               | -                |
| Компьютер Lenovo ThinkCentre M70q Gen 3 с сборе с мониторами                                                       | 5245 | за 2024г. | -              | 117                 | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5255 | за 2023г. | -              | -                   | -       | (117)                                                               | -                |
| Плазма Самсунг (диагональ 55) на стойке                                                                            | 5246 | за 2024г. | -              | 1 260               | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5256 | за 2023г. | -              | -                   | -       | (1 260)                                                             | -                |
| Временный Офис продаж в ТЦ "Времена года"                                                                          | 5247 | за 2024г. | -              | 28 925              | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5257 | за 2023г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | 28 925           |
| Временное административное здание (парковка)                                                                       | 5248 | за 2024г. | -              | 2 465               | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5258 | за 2023г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | 2 465            |
| Кофемашин JURA E8 PLATIN 15582                                                                                     | 5249 | за 2024г. | -              | 137                 | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    | 5259 | за 2023г. | -              | -                   | -       | (137)                                                               | -                |
| Зона ресепшн (стенка, стойка, 2 объемных элемента)                                                                 |      | за 2024г. | -              | 3 600               | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    |      | за 2023г. | -              | -                   | -       | (3 600)                                                             | -                |
| Зеркальное кашпо                                                                                                   |      | за 2024г. | -              | 320                 | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    |      | за 2023г. | -              | -                   | -       | (320)                                                               | -                |
| Зеркальное кашпо 1                                                                                                 |      | за 2024г. | -              | 320                 | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    |      | за 2023г. | -              | -                   | -       | (320)                                                               | -                |
| Зеркальное кашпо 2                                                                                                 |      | за 2024г. | -              | 320                 | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    |      | за 2023г. | -              | -                   | -       | (320)                                                               | -                |
| Фикус                                                                                                              |      | за 2024г. | -              | 230                 | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    |      | за 2023г. | -              | -                   | -       | (230)                                                               | -                |
| Фикус 1                                                                                                            |      | за 2024г. | -              | 230                 | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    |      | за 2023г. | -              | -                   | -       | (230)                                                               | -                |
| Фикус 2                                                                                                            |      | за 2024г. | -              | 230                 | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    |      | за 2023г. | -              | -                   | -       | (230)                                                               | -                |
| Композиция из объемных зеркальных шаров                                                                            |      | за 2024г. | -              | 1 900               | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    |      | за 2023г. | -              | -                   | -       | (1 900)                                                             | -                |
| Синий куб                                                                                                          |      | за 2024г. | -              | 1 400               | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                    |      | за 2023г. | -              | -                   | -       | (1 400)                                                             | -                |

29



|                                                             |           |   |       |   |         |   |
|-------------------------------------------------------------|-----------|---|-------|---|---------|---|
| Розовая высокая перегородка                                 | за 2024г. | - | 560   | - | (560)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Голубая высокая перегородка                                 | за 2024г. | - | 300   | - | (300)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Лестница на подиуме                                         | за 2024г. | - | 2 100 | - | (2 100) | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Зона со мхом, камнями, зеркальным шаром и светильниками     | за 2024г. | - | 550   | - | (550)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Зона 1 со мхом, камнями, зеркальным шаром и светильниками   | за 2024г. | - | 550   | - | (550)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Синяя перегородка                                           | за 2024г. | - | 600   | - | (600)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Голубая перегородка                                         | за 2024г. | - | 560   | - | (560)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Фигурное зеркало с подсветкой                               | за 2024г. | - | 980   | - | (980)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Бежевая перегородка у детской зоны                          | за 2024г. | - | 710   | - | (710)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Бежевая перегородка 1 у детской зоны                        | за 2024г. | - | 710   | - | (710)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Объемный логотип с подсветкой                               | за 2024г. | - | 3 100 | - | (3 100) | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Стойки для кофе-пойнта                                      | за 2024г. | - | 650   | - | (650)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Стойки для кофе-пойнта 1                                    | за 2024г. | - | 650   | - | (650)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Оборудование для кофе-пойнта (световые буквы)               | за 2024г. | - | 1 530 | - | (1 530) | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Детская зона под ключ (горки, маты, стенка)                 | за 2024г. | - | 920   | - | (920)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Арка на входной группе                                      | за 2024г. | - | 2 300 | - | (2 300) | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Синий стол                                                  | за 2024г. | - | 1 320 | - | (1 320) | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Розовый стол                                                | за 2024г. | - | 1 040 | - | (1 040) | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Голубой стол                                                | за 2024г. | - | 220   | - | (220)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Серебристый стол                                            | за 2024г. | - | 1 180 | - | (1 180) | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Зеркальный шкаф                                             | за 2024г. | - | 600   | - | (600)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Розовая люстра                                              | за 2024г. | - | 480   | - | (480)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Экран YES TECH (3000*3000мм, площадь экрана 7,5 м2, шаг пи) | за 2024г. | - | 2 900 | - | (2 900) | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Телевизор LG OLED48A2RLA                                    | за 2024г. | - | 136   | - | (136)   | - |
|                                                             | за 2023г. | - | -     | - | -       | - |
| Основной макет с поэтапизированной оплатой ИРР              | за 2024г. | - | 8 191 | - | (8 191) | - |
|                                                             |           | - | -     | - | -       | - |

20

|                                                                                                                             |  |           |   |   |         |           |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|---|---|---------|-----------|---|
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации |  | за 2023г. | - | - | -       | -         | - |
| Аренда Москва, Кутузовский проспект, дом 48, 4 этаж ТЦ Времена года                                                         |  | за 2024г. | - | - | 122 844 | -         | - |
|                                                                                                                             |  | за 2023г. | - | - | -       | (122 844) | - |

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 | 118 816               | -                     | -                     |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом                                                               | 5283 | -                     | -                     | -                     |
| Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации | 5284 | -                     | -                     | -                     |
| Основные средства, переведенные на консервацию                                                                              | 5285 | -                     | -                     | -                     |
| Иное использование основных средств (залог и др.)                                                                           | 5286 | -                     | -                     | -                     |
| Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств                                                                      | 5287 | -                     | -                     | -                     |

Руководитель

24 марта 2025 г.

Михайлов Дмитрий Олегович

(подпись)

(расшифровка подписи)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОЙКАПИТАЛ»

ИНН 77-1123420

ОГРН 1187707000000

г. Москва

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя     | Код  | Период    | На начало года           |                           | Изменения за период |                          |                           |                                                                                  |                                                     | На конец периода         |                           |
|-----------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                             |      |           | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Поступило           | выбыло (погашено)        |                           | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
|                             |      |           |                          |                           |                     | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |                                                                                  |                                                     |                          |                           |
| Долгосрочные - всего        | 5301 | за 2024г. | -                        | -                         | 30 949 632          | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | 30 949 632               | -                         |
|                             | 5311 | за 2023г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5302 | за 2024г. | -                        | -                         | 30 949 632          | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | 30 949 632               | -                         |
|                             | 5312 | за 2023г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5305 | за 2024г. | -                        | -                         | 876 909             | -                        | -                         | -                                                                                | (876 909)                                           | 876 909                  | (876 909)                 |
| Краткосрочные - всего       | 5315 | за 2023г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5306 | за 2024г. | -                        | -                         | 876 909             | -                        | -                         | -                                                                                | (876 909)                                           | 876 909                  | (876 909)                 |
|                             | 5316 | за 2023г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5300 | за 2024г. | -                        | -                         | 31 826 541          | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | 31 826 541               | (876 909)                 |
|                             | 5310 | за 2023г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                | -                                                   | -                        | -                         |
| Финансовых вложений - итого |      |           |                          |                           |                     |                          |                           |                                                                                  |                                                     |                          |                           |

23



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

Митлер Дмитрий Олегович

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙКАПИТАЛ»

ИНН 77-07-003420

«Специализированный застройщик

СтройКапитал»

24

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя                                                | Код  | Период    | На начало года |                                         |                      |                       | Изменения за период |                               |                |                               |                                           | На конец периода |                                         |                      |
|------------------------------------------------------------------------|------|-----------|----------------|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------------------|
|                                                                        |      |           | себе-стоимость | величина 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 |
|                                                                        |      |           |                |                                         |                      |                       | себе-стоимость      | резерв под снижение стоимости | себе-стоимость |                               |                                           |                  |                                         |                      |
| Запасы - всего                                                         | 5400 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | 10 191 362            | (357 713)           | -                             | -              | -                             | X                                         | 9 833 649        | -                                       | 9 833 649            |
|                                                                        | 5420 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | X                                         | -                | -                                       | -                    |
| в том числе:                                                           |      |           |                |                                         |                      |                       |                     |                               |                |                               |                                           |                  |                                         |                      |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности                         | 5401 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | 6 395                 | (6 395)             | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
|                                                                        | 5421 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
| Готовая продукция                                                      | 5402 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
|                                                                        | 5422 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
| Товары для перепродажи                                                 | 5403 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
|                                                                        | 5423 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
| Товары и готовая продукция отгруженные                                 | 5404 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
|                                                                        | 5424 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
| Затраты в незавершенном производстве                                   | 5405 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | 40                    | (40)                | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
|                                                                        | 5425 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
| Прочие запасы и затраты                                                | 5406 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | 351 278               | (351 278)           | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
|                                                                        | 5426 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |
| Затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации | 5407 | за 2024г. | -              | -                                       | -                    | 9 833 649             | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | 9 833 649        | -                                       | 9 833 649            |
|                                                                        | 5427 | за 2023г. | -              | -                                       | -                    | -                     | -                   | -                             | -              | -                             | -                                         | -                | -                                       | -                    |



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  (подпись)

Митлер Дмитрий Олегович (расшифровка подписи)

«Специализированное застройщик СтройКапитал»

24 марта 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ \* г. МОСКВА  
ОГРН 123729073295 ИНН 9201023420

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

| 5.1. Наличие и движение Дебиторской задолженности |              |           |                               |                                         |                                                                       |             |                                                  |           |                                  |                        |                                                 |                                                     |                                                     |                               |                                         |
|---------------------------------------------------|--------------|-----------|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Наименование показателя                           | Код          | Период    | На начало года                |                                         | Изменения за период                                                   |             |                                                  |           |                                  |                        |                                                 | На конец периода                                    |                                                     |                               |                                         |
|                                                   |              |           | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | поступление | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | восстановление резерва | перевод из долго- в краткосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего    | 5501         | за 2024г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5521         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | в том числе: |           |                               |                                         |                                                                       |             |                                                  |           |                                  |                        |                                                 |                                                     |                                                     |                               |                                         |
|                                                   | 5502         | за 2024г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5522         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5503         | за 2024г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5523         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5504         | за 2024г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5524         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5510         | за 2024г. | -                             | -                                       | 2 819 031                                                             | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | (665 643)                                       | -                                                   | -                                                   | 2 819 031                     | (665 643)                               |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего   | 5530         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | в том числе: |           |                               |                                         |                                                                       |             |                                                  |           |                                  |                        |                                                 |                                                     |                                                     |                               |                                         |
|                                                   | 5511         | за 2024г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5531         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5512         | за 2024г. | -                             | -                                       | 2 146 252                                                             | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | 2 146 252                     | -                                       |
|                                                   | 5532         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5513         | за 2024г. | -                             | -                                       | 672 779                                                               | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | (665 643)                                       | -                                                   | -                                                   | 672 779                       | (665 643)                               |
|                                                   | 5533         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | -                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |
|                                                   | 5500         | за 2024г. | -                             | -                                       | 2 819 031                                                             | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | (665 643)                                       | X                                                   | -                                                   | 2 819 031                     | (665 643)                               |
|                                                   | 5520         | за 2023г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -           | -                                                | -         | -                                | -                      | -                                               | X                                                   | -                                                   | -                             | -                                       |

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя                                                      | Код  | На 31 декабря 2024 г.         |                      |                               | На 31 декабря 2023 г. |                               |                      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|
|                                                                              |      | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость  | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего                                                                        |      | 665 643                       | -                    | -                             | -                     | -                             | -                    |
| в том числе:                                                                 |      |                               |                      |                               |                       |                               |                      |
| расчеты с покупателями и заказчиками                                         | 5540 | -                             | -                    | -                             | -                     | -                             | -                    |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5541 | -                             | -                    | -                             | -                     | -                             | -                    |
| прочая                                                                       | 5542 | -                             | -                    | -                             | -                     | -                             | -                    |
|                                                                              | 5543 | 665 643                       | -                    | -                             | -                     | -                             | -                    |

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| 3.3. паличие и движение кредиторской задолженности |      |           |                        |                                                                       |                                                  |             |                                  |   |   |   |                                                     |                                                           |                                                           |                                                       |                                                         |                          |  |  |
|----------------------------------------------------|------|-----------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|---|---|---|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--|--|
| Наименование показателя                            | Код  | Период    | Остаток на начало года | Изменения за период                                                   |                                                  |             |                                  |   |   |   |                                                     |                                                           |                                                           | перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность | перевод из кредиторской в де- биторскую задолжен- ность | Остаток на конец периода |  |  |
|                                                    |      |           |                        | поступление                                                           |                                                  |             | выбыло                           |   |   |   | перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность | перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность | перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность |                                                       |                                                         |                          |  |  |
|                                                    |      |           |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погаше- ние | списание на финансовый результат |   |   |   |                                                     |                                                           |                                                           |                                                       |                                                         |                          |  |  |
| Долгосрочная кредиторская задолженность            | 5551 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | 38 982 806                                       | 4 912 318   | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | 43 895 124                                              |                          |  |  |
| всего                                              | 5571 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| в том числе:                                       |      |           |                        |                                                                       |                                                  |             |                                  |   |   |   |                                                     |                                                           |                                                           |                                                       |                                                         |                          |  |  |
| кредиты                                            | 5552 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | 38 489 388                                       | 4 874 030   | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | 43 363 418                                              |                          |  |  |
|                                                    | 5572 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| займы                                              | 5553 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | 334 014                                          | 38 288      | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | 372 302                                                 |                          |  |  |
|                                                    | 5573 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| прочая                                             | 5554 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | 159 403                                          | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | 159 403                                                 |                          |  |  |
|                                                    | 5574 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего   | 5560 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | 3 070 289                                        | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | 3 070 289                                               |                          |  |  |
| в том числе:                                       | 5580 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками              | 5561 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | 1 812 598                                        | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | 1 812 598                                               |                          |  |  |
|                                                    | 5581 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| авансы полученные                                  | 5562 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
|                                                    | 5582 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| расчеты по налогам и взносам                       | 5563 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
|                                                    | 5583 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| кредиты                                            | 5564 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
|                                                    | 5584 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| займы                                              | 5565 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
|                                                    | 5585 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| прочая                                             | 5566 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | 1 257 691                                        | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | 1 257 691                                               |                          |  |  |
|                                                    | 5586 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |
| Итого                                              | 5550 | за 2024г. | -                      | -                                                                     | 42 053 095                                       | 4 912 318   | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | 46 965 413                                              |                          |  |  |
|                                                    | 5570 | за 2023г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -           | -                                | - | - | - | -                                                   | -                                                         | -                                                         | -                                                     | -                                                       |                          |  |  |

28



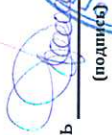




7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя                    | Код  | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|--------------------------------------------|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего            | 5700 | -                      | 3 566    | (159)    | -                            | 3 407                    |
| в том числе:                               |      |                        |          |          |                              |                          |
| оценочные обязательства по оплате отпусков | 5701 | -                      | 3 566    | (159)    | -                            | 3 407                    |

Руководитель \_\_\_\_\_  
24 марта 2025 г.

  
(подпись) Митлер Дмитрий Олегович  
(расшифровка подписи)





# 8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя                                                       | Код  | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего                                                            | 5800 | 489                   | -                     | -                     |
| в том числе:                                                                  |      |                       |                       |                       |
| Банковская гарантия Банк ВТБ (исполнение обязательств подрядчика по договору) | 5801 | 489                   | -                     | -                     |
| Выданные - всего                                                              | 5810 | 40 303 810            | -                     | -                     |
| в том числе:                                                                  |      |                       |                       |                       |
| обеспечение по кредитному договору                                            | 5811 | 37 852 627            | -                     | -                     |
| обеспечения обязательств перед участниками долевого строительства             | 5812 | 2 451 184             | -                     | -                     |

Руководитель \_\_\_\_\_

Миглер Дмитрий Олегович

(подпись) (расшифровка подписи)

застройщик

СтройКапитал

24 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель

Мислер Дмитрий Олегович

24 марта 2025 г.

«Специализированный застройщик «СтройКапитал»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙКАПИТАЛ» ИНН 50/013/2023-0000000000 ОГРН 5007083888888

23

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года**

**Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик СтройКапитал»**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик СтройКапитал» (далее «Общество») за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года.

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

**Правовая форма:** Общество с ограниченной ответственностью

**Полное фирменное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СтройКапитал»

**Сокращенное наименование:** ООО «Специализированный застройщик СтройКапитал»

**Адрес местонахождения и почтовый адрес Общества:** 123112, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом 12, помещение 19/21

ИНН 9731123420

КПП 770301001

**Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:**

Дата регистрации 31 октября 2023 года

Основной государственный регистрационный номер 1237700737295

Зарегистрировано ИФНС №46 по городу Москве

**Сведения об уставном капитале Общества:**

Устав Общества утвержден и зарегистрирован Решением единственного участника Общества от 25 октября 2023 года. Устав Общества в новой редакции №2 зарегистрирован 14 марта 2024 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года размер уставного капитала составил 250 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года учредителями являются АО «БИЗНЕС ПАРТНЕР» (владелец 99% уставного капитала) и ООО «СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИЙ» (владелец 1% уставного капитала). Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2024 года составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

Филиалов, обособленных подразделений и представительств Общество не имеет.

Дочернее общество — ООО «Б-Девелопмент». Владение 100% долей участия.

Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

Незавершенных судебных дел, способных существенно повлиять на финансовое положение Общества, по состоянию на 31 декабря 2024 нет.



## Основные виды деятельности Общества за отчетный период

Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.2)

### Сведения о персонале

Среднесписочная численность работников за 2024 год составила — 4 человека.

Численность работающих в ООО «Специализированный застройщик СтройКапитал» сотрудников на конец отчетного периода составила 10 человек.

### Социальные показатели Общества:

| Показатель                                     | За 2024 год |
|------------------------------------------------|-------------|
| Среднесписочная численность работников, чел.   | 4           |
| Затраты на оплату труда, тыс. руб.             | 41 079      |
| Сумма начисленных страховых взносов, тыс. руб. | 6 711       |

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности — тыс. рублей

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федеральным законом РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в ред. от 23 мая 2016 года), Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н (в ред. от 24 декабря 2010 года), Налоговым кодексом РФ, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Государственная регистрация ООО «СЗ СтройКапитал» состоялась 31.10.2023 г., ввиду данного обстоятельства отчетным периодом является период с 31 октября 2023 по 31 декабря 2024 года, сопоставимые показатели за предшествующие периоды отсутствуют.

## ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И КОНТРОЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ОБЩЕСТВА

### Единоличный исполнительный орган Общества:

Полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Специализированный застройщик СтройКапитал» в отчетном периоде осуществлял Генеральный директор:

- С 31 октября 2023 года по 28 ноября 2023 года — Огородникова Анастасия Владимировна;
- С 29 ноября 2023 года по 29 февраля 2024 года — Питьева Надежда Николаевна;
- С 01 марта 2024 года по настоящее время — Митлер Дмитрий Олегович.

### Главный бухгалтер Общества

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета несет главный бухгалтер — Икунина Татьяна Анатольевна.

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества.

На внеочередном общем собрании участников ООО «СЗ СтройКапитал», состоявшемся 25 сентября 2024 года аудитором Общества утверждено АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (Адрес: 129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1, часть комнаты № 7, ИНН 7735073914 КПП 771501001)



## 2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2024 год, утвержденная приказом от 28 декабря 2023 года №1-У подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 года № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдения законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор Общества. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

Форма ведения бухгалтерского учета — журнально-ордерная с применением программного продукта «1С: Бухгалтерия».

В бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Прочие доходы и прочие расходы отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Отчета о финансовых результатах) развернуто.

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его сумма составляет 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев;
- векселя крупных стабильных банков.



## **Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб. (без учета НДС). При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 10% первоначальной стоимости объекта основных средств.

Арендованные основные средства (за исключением тех, по которым на балансе отражается право пользования активом) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости или по результатам оценки независимого оценщика. При отсутствии кадастровой стоимости или результата независимой оценки учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС.

## **Нематериальные активы**

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования устанавливается исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков, использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ, а также исходя из полезного срока использования нематериального актива, обусловленного соответствующими договорами. При отсутствии вышеперечисленных данных, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя.



Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Переоценка нематериальных активов не производится.

Лимит стоимости нематериальных активов установлен в размере 100 000 рублей

### **Запасы**

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете непосредственно на счете 10 «Материалы» без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения.

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости, без использования счета 40 «Выпуск продукции, работ, услуг».

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машиноместа, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

### **Дебиторская и кредиторская задолженность**

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

В Организации долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Организацией не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

Если требования и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение дебиторской (кредиторской) задолженности, то производится переклассификация указанной долгосрочной дебиторской (кредиторской) в краткосрочную.

Остальные активы и обязательства отражаются как долгосрочные.

### **Финансовые вложения**



Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Финансовые векселя отражаются в учете по стоимости приобретения с последующей корректировкой на дисконт.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

депозиты до востребования;  
депозиты сроком до 3 месяцев.

### **Признание доходов (выручки)**

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям или оказания услуг и предъявления им расчетных документов.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка:

от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;  
от оказания услуг застройщика;  
суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.  
суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (услуги регистрации договоров долевого участия в строительстве, услуги бронирования объектов недвижимости, другие консультационные, оформительские, юридические услуги)  
доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

### **Расходы организации**

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей: оплата труда административно-управленческого персонала, страховые взносы с фонда оплаты труда, амортизационные отчисления, материальные расходы, коммунальные платежи, транспортные расходы, затраты на служебные поездки, оплата услуг сторонних организаций, другие расходы.

В составе расходов на продажу на счете 44 «Расходы на продажу» учитываются:

- затраты на проведение рекламно-маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение дольщиков (инвесторов) и покупателей;
- затраты на оплату услуг посредников по поиску и привлечению дольщиков (инвесторов);
- прочие коммерческие расходы, непосредственно связанные с продажами.



Расходы, связанные с деятельностью застройщика, учитываются на субсчете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» в разрезе номенклатурных групп (очередей строительства) и статей затрат. При невозможности отнесения затрат на конкретный объект строительства они отражаются по очереди по субконто «Общие затраты».

На указанный субсчет, в частности, относятся расходы на содержание, обслуживание, коммунальные расходы, связанные с содержанием непереданных/непроданных помещений; расходы, связанные со строительством, прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью застройщика.

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- другие аналогичные расходы.

Учет затрат застройщика при строительстве инвестиционных объектов

Учет затрат на строительство инвестиционных объектов ведется на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». К указанному субсчету открывается два вида субконто:

- «Номенклатурные группы» (субконто первого уровня). На данном субконто ведется учет по объектам строительства (жилому дому, гаражному комплексу, торговому центру, школе, поликлинике, инженерным сетям и т. п.)
- «Затраты на строительство» (субконто второго уровня). Аналитический учет затрат на строительство (субконто второго уровня) ведется в разрезе статей:

Затраты, учтенные на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от целей строительства:

- в разделе I «Внеоборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен в состав внеоборотных активов и использоваться в деятельности Организации для получения доходов от его использования в течение длительного времени;
- в разделе II «Оборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен Организации в состав оборотных активов (готовой продукции) для продажи или предназначен для передачи участникам долевого строительства или соинвесторам.

Доходом застройщика по договорам участия в долевом строительстве инвестиционным договорам является сумма превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).



Организация признает в бухгалтерском учете выручку (доход застройщика) по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам с длительным циклом исполнения по мере готовности строящегося объекта для передачи дольщикам (инвесторам).

Начисление дохода застройщика начинается в месяце, когда Организацией зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве или получен первый взнос по договору соинвестирования по очереди строительства. Начисление дохода застройщика прекращается в месяце, когда получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

Начисление дохода застройщика производится ежемесячно исходя из суммы фактических затрат Организации, связанных с оказанием услуг дольщикам и инвесторам, отраженных на субсчете 20.33 Затраты заказчика-застройщика, суммы прочих расходов, относящихся к деятельности застройщика, отраженных на счете 91.02 Прочие расходы, а также планируемой прибыльности от строительства очереди за счет средств дольщиков и инвесторов по отношению к расходам на содержание застройщика.

Датой определения дохода застройщика в виде превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору) по каждому договору участия в долевом строительстве или инвестиционному договору является дата подписания сторонами передаточного акта.

Учет расчетов с дольщиками и соинвесторами ведется на счете 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» в разрезе контрагентов и договоров. Учет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве, ведется на субсчете 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» по каждому дольщику в разрезе договоров. В момент регистрации договора участия в долевом строительстве в учете отражается сумма договора по дебету субсчета 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» и кредиту субсчета 86.33.1 «Целевое финансирование».

### **Учет аренды**

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

В бухгалтерском балансе стоимость права пользования активом подлежит отражению в том же разделе баланса, в котором отражались бы соответствующие активы, если бы они находились в собственности Организации.

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

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде в случаях, когда такое отражение в учете является несущественным. Несущественной признается информация при одновременном выполнении следующих условий:

- величина актива и обязательства по отдельности составляет менее 5% от валюты баланса;
- ежемесячная совокупная сумма расходов по амортизации права пользования актива и процентов начисленных по обязательству отличается не более чем на 10 % от ежемесячной арендной платы.



В указанном случае арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, без отражения в учете предмета аренды в качестве права пользования активом и обязательства по аренде.

Затраты по договорам аренды земельных участков, в которых платежи зависят от кадастровой стоимости земельного участка или от размера базовой арендной платы, признаются текущими расходами или включаются в стоимость других активов. Положения ФСБУ 25/2018 по таким договорам не применяются. (Основание: п. 7 ФСБУ 25/2018, п. 27, 28, 38(b) IFRS 16 «Аренда»)

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

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

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

В указанных случаях арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Амортизация права пользования активом, непосредственно связанным со строительством, относится на счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» до даты формирования себестоимости помещений объекта/очереди, предназначенных для передачи по договорам участия в долевом строительстве и для продажи. Начиная с месяца, следующего за месяцем формирования себестоимости помещений объекта/очереди, амортизация права пользования активом относится на счет 91.02 «Прочие расходы».

Проценты, начисленные по обязательству по аренде актива, непосредственно связанного со строительством, отражаются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных активов» до даты формирования себестоимости помещений объекта/очереди, предназначенных для передачи по договорам участия в долевом строительстве и для продажи. Начиная с месяца, следующего за месяцем формирования себестоимости помещений объекта/очереди проценты, начисленные по обязательству по аренде отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

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.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.



При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

#### **Изменения учетной политики**

Существенные исправления в учетную политику за 2024 год по сравнению с 2023 годом не вносились.

### **3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по инвестированию проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса, состоящего из 3 очередей с дошкольным образовательным учреждением, средней образовательной школой, поликлиникой и коммерческими помещениями (ритейл, офисы), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верейская, вл.29. Комплекс будет состоять из зданий жилого и нежилого назначения, а также подземного паркинга.

В целях реализации данного проекта Общество приобрело в 2023 году 100% доли в уставном капитале ООО «Б-Девелопмент». Кроме того, в 2024г. Общество приобрело нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0012006:1652, которое расположено на земельном участке общей площадью 18754 кв.м по адресу: г.Москва, ул. Верейская, д. 29, стр. 35, и заключило с Департаментом городского имущества по городу Москве договор аренды данного земельного участка. Договор заключен сроком на 6 лет.

С целью финансирования затрат по строительству жилого комплекса, расположенного по адресу: город Москва, ул. Верейская, вл.29, в отчетном периоде Общество заключило с ПАО Сбербанк два кредитных соглашения об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях на общую сумму не более 26 971 950 тыс. руб., срок действия кредита установлен до 14.03.2029г. и на общую сумму не более 45 444 358 тыс. руб., срок действия кредита установлен до 15.08.2029г.

Сумма полученных Обществом кредитных средств в отчетном периоде составила 38 737 317 тыс. руб. В течение отчетного периода возвращено полученных кредитных средств в сумме 247 928 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного периода задолженности ООО «СЗ СтройКапитал» по полученному кредиту составила 38 489 388 тыс. руб.

ООО «СЗ СтройКапитал» по договору аренды арендует нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Пресненская наб., д. 12, часть помещения в помещении 19/21, общей площадью 40,5 кв. метров. Согласно договору, помещение передано для размещения офиса. Срок аренды по договору составляет 11 месяцев. Стоимость арендуемого помещения отражена в учете в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, и составляет 2 200 тыс. руб.

Кроме того, для размещения офиса продаж в 2024 г. Общество арендовало нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Кутузовский проспект, д. 48, общей площадью 813 кв. м. Часть помещения передано в субаренду сроком 360 дней.

ООО «Б-Девелопмент» находится в стадии ликвидации, о чем внесена запись в ЕГРЮЛ. В соответствии с п.8 ст.63 ГК РФ и ст.58 Федерального закона №17-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» при ликвидации юридического лица оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество юридического лица передается его учредителям. Оценочная величина имущества превышает стоимость доли в уставном капитале ООО «Б-Девелопмент». По итогам завершения ликвидации ООО «СЗ



СтройКапитал» будет собственником зданий и переоформит договоры аренды земельных участков. Планируемый срок завершения ликвидации не ранее 1 квартала 2026 года.

Отчисления в резервный фонд не производились.

Резерв под обесценение вложений в ценные бумаги не создавался.

Долговые ценные бумаги Обществом не выпускались.

Дивиденды не начислялись и выплачивались.

Движения финансовых вложений за 2024 год раскрыты в таблице 3.1.

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

Общество не является субъектом малого предпринимательства, эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках.

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Общества есть имущество в залоге. В обеспечение обязательств по кредитному договору с ПАО Сбербанк заключены договоры ипотеки, залога прав на имущество и залога долей дочернего общества.

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

### **Финансовый результат**

По итогам за период с 31.10.2023 по 31.12.2024 год по данным бухгалтерского учета в результате деятельности Общества получен убыток до налогообложения в сумме 2 153 996 тыс. руб.

### **3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение №3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года N 66н), Таблица 1.1. Пояснений.

Объектов с неопределенным сроком полезного использования нет.

Переоцененных, а также подверженных обесценению в отчетном году нематериальные активы отсутствовали.

Нематериальных активов, используемых в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческих организаций, нет.

Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью, но не списанные с бухгалтерского учета и используемые для получения экономической выгоды по состоянию на 31 декабря 2024 года отсутствуют.

Общество не создавало нематериальные активы самостоятельно.

Общество не пересматривало сроки полезного использования нематериальных активов.



### 3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основных средств, стоимость которых не погашается, у Общества нет.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации, нет.

По результатам проведения тестирования на обесценение основных средств и капвложений по состоянию на 31.12.2024г. признаки обесценения отсутствуют.

Общество не пересматривало сроки полезного использования основных средств.

Основных средств и иных внеоборотных активов, обремененных залогом, а также установленные ограничения использования, возможности использования для ведения обычной деятельности, на конец отчетного периода нет.

### 3.3. ЗАПАСЫ

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов материально-производственных запасов приведены в таблице 4 табличной части пояснений.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

Общество осуществляет деятельность по инвестированию проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, состоящего из зданий жилого и нежилого назначения, а также подземного паркинга. Для отражения затрат на строительство в балансе применяется строка 12104.

#### **Затраты на строительство, передаваемые дольщикам /стр. 12105/:**

По строке 12105 отражаются накопленные затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего передаче по договорам долевого участия в строительстве. На конец отчетного периода имущества, подлежащего передаче дольщикам, нет.

#### **Затраты на строительство /стр.12104/:**

По строке 12104 отражаются затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации до момента ввода в эксплуатацию.

По состоянию на 31.12.2024г. сумма затрат составила 9 833 649 тыс. руб., включая НДС по этим затратам, который учитывается в бухгалтерском учете на специальном счете 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов», в том числе:

| Статья расхода                      | Сумма без НДС, тыс. руб. |
|-------------------------------------|--------------------------|
|                                     | На 31.12.2024            |
| Агентское вознаграждение            | 361 467                  |
| Земельный участок                   | 1 853 729                |
| Подготовка территории строительства | 108 592                  |
| Проектно-изыскательские работы      | 492 478                  |



|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Проектные работы, рабочая документация, авторский надзор | 61 427           |
| Проценты по кредитам, расходы по кредитам                | 4 874 030        |
| СМР                                                      | 905 822          |
| Согласования, ТУ, изыскания                              | 684 467          |
| Содержание строительной площадки                         | 59 023           |
| Строительный контроль                                    | 67 202           |
| Прочие расходы                                           | 9 566            |
| ВСЕГО                                                    | 9 477 803        |
| НДС по строительству инвестиционных объектов             | 355 846          |
| <b>ИТОГО</b>                                             | <b>9 833 649</b> |

Расчет суммы НДС, включаемой в строку 12103

| помещение   | Всего по проекту (2-я очередь) |               | доля в общей площади | НДС по строительству инвестиционных объектов, всего | Сумма НДС, включаемая в стоимость объектов (стр.12103) |
|-------------|--------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|             | Кол-во, шт                     | Площадь, кв м |                      |                                                     |                                                        |
| Жилые       | 5 950                          | 297 528,50    | 79,95%               | 355 846                                             | 355 846                                                |
| Нежилые     | —                              | 38 499,60     | 10,35%               | 46 046                                              | —                                                      |
| Машиноместа | 2 256                          | 36 096,00     | 9,70%                | 43 171                                              | —                                                      |
| ВСЕГО       | 8 206                          | 372 124,10    | 100,00               | 445 063                                             | 355 846                                                |

### 3.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В 2024г. Общество выдало несколько процентных займов дочерней организации ООО «Б-Девелопмент». В течение отчетного периода займы были частично погашены.

В связи с началом процедуры ликвидации юридического лица ООО «Б-Девелопмент» на суммы задолженности по договорам займа, включая начисленные проценты, был начислен резерв. В связи с этим, задолженность по этим договорам в отчетности на 31.12.2024г. не отражаются. Начисленные за период проценты отнесены в счет прочих расходов.

Движения финансовых вложений за отчетный период раскрыты в таблице 3.1

| Контрагент          | договор                                     | Ставка, % | Срок возврата займа | График уплаты процентов | На 31.12.24    |                | Сумма резерва    |
|---------------------|---------------------------------------------|-----------|---------------------|-------------------------|----------------|----------------|------------------|
|                     |                                             |           |                     |                         | Долг по займу  | %              |                  |
| ООО «Б-Девелопмент» | Договор займа №1 от 22.12.23                | КС+4,6%   | 31.12.2024          | в день погашения займа  | 875 050        | 325 920        | 1 200 970        |
| ООО «Б-Девелопмент» | Договор займа №6/н 13.08.24                 | КС+3,6%   | 31.12.2025          | в день погашения займа  | —              | 106 188        | 106 188          |
| ООО «Б-Девелопмент» | Договор займа №СтройК-БДев/2024 от 12.07.24 | КС+4,9%   | 30.06.2025          | в день погашения займа  | 1 859          | 203            | 2 061            |
| Итого               |                                             |           |                     |                         | <b>876 909</b> | <b>432 311</b> | <b>1 309 220</b> |

В отчетном периоде начисленные проценты по этим договорам займа в сумме 205 041 тыс. руб. были включены в состав прочих доходов.

### 3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Дебиторы с наибольшей задолженностью (в тыс. рублей):

| Наименование дебитора<br>(Поставщика) | На 31.12.2024 | Примечание |
|---------------------------------------|---------------|------------|
|---------------------------------------|---------------|------------|



|                            |         |  |
|----------------------------|---------|--|
| Мосводоканал               | 880 391 |  |
| АНТТЕК ООО                 | 460 000 |  |
| МОЭК ЦТП ООО               | 367 603 |  |
| МОСВОДОСТОК ГУП            | 194 325 |  |
| МР групп АО                | 18 000  |  |
| ФЛОТ НЕРУД ООО             | 80 944  |  |
| КЛЯЙНЕВЕЛЬТ АРХИТЕКТЕН ООО | 29 959  |  |

#### Авансы под строительство (строка 12305)

| Наименование дебитора (Поставщика) | На 31.12.2024    |
|------------------------------------|------------------|
| Мосводоканал                       | 880 391          |
| МОЭК ЦТП ООО                       | 367 603          |
| МОСВОДОСТОК ГУП                    | 194 325          |
| МР групп АО                        | 18 000           |
| ФЛОТ НЕРУД ООО                     | 80 944           |
| КЛЯЙНЕВЕЛЬТ АРХИТЕКТЕН ООО         | 29 959           |
| АНТТЕК ООО                         | 460 000          |
| ГСП-СТРОЙ ООО                      | 10 789           |
| ИНРЕКОН ООО                        | 6 768            |
| Мосгосэкспертиза ГБУ               | 17 882           |
| прочие                             | 52 741           |
| <b>ИТОГО</b>                       | <b>2 119 402</b> |

### 3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Показатель строки 4119 отчета о движении денежных средств представлен следующими поступлениями:

| Наименование показателя     | 2024г.     |
|-----------------------------|------------|
| Проценты по депозитам и р/с | 295        |
| <b>ИТОГО</b>                | <b>295</b> |

Показатель строки 4129 отчета о движении денежных средств представлен следующими платежами:

| Наименование показателя                                    | За 2024 год      |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| НДС, уплаченный поставщикам (оплата товаров, работ, услуг) | 557 392          |
| НДС, уплаченный в бюджет                                   | —                |
| НДС, полученный от покупателей                             | (629)            |
| РКО по кредиту                                             | 6 369            |
| Оплата 3-м лицам за Б-Девелопмент                          | 1 245 077        |
| Оплата услуг банка                                         | 201 397          |
| прочие платежи                                             | 22 547           |
| <b>ИТОГО</b>                                               | <b>2 032 153</b> |

Обязательств, выраженных в иностранной валюте, не было

### 3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Общества отсутствуют прочие внеоборотные активы.

### 3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2024 года уставный капитал Общества составлял 250 тыс. руб.

В течение отчетного периода были изменения в составе учредителей. По состоянию на 31 декабря 2024 года учредителями являются АО «БИЗНЕС ПАРТНЕР» (владелец 99% уставного капитала) и ООО «СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ» (владелец 1% уставного капитала). Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2024г. составил: 100%. По состоянию на 31 декабря 2024 у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

### 3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

#### Долгосрочные заемные средства /стр.1410/:

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода заемных средств приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

Проценты, начисленные с 31.10.2023 по 31.12.2024г. по целевым кредитным соглашениям с ПАО Сбербанк, в сумме 4 874 030 тыс. руб. включены в стоимость инвестиционного объекта — строительство многофункционального жилого комплекса.

Согласно договору, срок уплаты процентов до 2029 года или в дату списания денежных средств со счетов эскроу.

Также у Общества в наличии следующие займы (в тыс. руб.)

| Контрагент                  | Номер и дата договора   | Срок договора | Классификация | Максимальная сумма | Ставка | Остаток на 31.12.2024 |
|-----------------------------|-------------------------|---------------|---------------|--------------------|--------|-----------------------|
| Б-Девелопмент ООО           | №ДЗ/0205 от 02.05.2024  | До 14.12.2025 | Долгосрочный  | 330 000            | 21,00% | 281 643               |
| Козерук Анатолий Николаевич | №КАН-СЗСК от 23.11.2023 | До 23.11.2026 | Долгосрочный  | 30 000             | 15,00% | 13 459                |
| Козерук Вадим Анатольевич   | №ДЗ/0207 от 02.07.2024  | До 30.06.2031 | Долгосрочный  | 100 000            | 21,00% | 2 751                 |
| Козерук Вадим Анатольевич   | №ДЗ_3010 от 30.10.24    | До 30.06.2031 | Долгосрочный  | 250 000            | 21,00% | 74 450                |

### 3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

#### Долгосрочная кредиторская задолженность /стр.14501/

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода долгосрочной кредиторской задолженности приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражены суммы гарантийных удержаний по договорам строительного подряда. Работы по договорам выполнены частично, гарантийный период еще не начался.

| Контрагент        | Договор                                         | Гарантийное удержание | Сумма задолженности | Срок погашения                                |
|-------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| ТрансТехСтрой ООО | Договор №57785 от 15.03.24 (Трехсторонний)      | 2%                    | 165                 | 24 месяца с даты итогового акта               |
| ФЕНСМА ООО        | Договор №ФСМ-УБ9 от 19.08.24 (Трехсторонний)    | 5%                    | 19 261              | 12 месяца с даты итогового акта (не подписан) |
| ФЛОТ НЕРУД ООО    | Договор №ФН-ВЕР/УБ9 от 17.07.24 (Трехсторонний) | 3%                    | 11 987              | 12 месяца с даты итогового акта (не подписан) |
| ИТОГО             |                                                 |                       | 31 414              |                                               |



Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода долгосрочной кредиторской задолженности приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

Поставщики с наибольшей задолженностью (в тыс. рублей):

| Наименование кредитора (Поставщика)                               | На 31.12.2024г. |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Изи-Медиа ООО                                                     | 15 340          |
| МР групп АО                                                       | 2 145           |
| Медиа 108 ООО                                                     | 26 022          |
| ОМД МЕДИА ДИРЕКШН АО                                              | 9 447           |
| УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) | 1 568 086       |
| ФЕНСМА ООО                                                        | 56 846          |
| ФЛОТ НЕРУД ООО                                                    | 9 484           |
| ЮНК ПРОЕКТ ООО                                                    | 15 298          |

### 3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

По состоянию на 31 декабря 2024г. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам. Внешних проверок (камеральных и выездных), судов с налоговой в течение года не было.

### 3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2023 и 2022 годы представлена ниже (ПБУ 10/99).

Детализация доходов и расходов от деятельности ООО «СЗ СтройКапитал» за 2024 год представлены в таблице:

| Доходы/расходы                                        | 2024 год         |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Доходы всего, в том числе</b>                      | <b>436 468</b>   |
| <b>Доходы по обычным видам деятельности, из них:</b>  | <b>3 143</b>     |
| Аренда нежилых помещений                              | 3 143            |
| <b>Прочие доходы, из них:</b>                         | <b>433 325</b>   |
| Проценты к получению                                  | 433 030          |
| Прочие доходы                                         | 295              |
| <b>Расходы всего, в том числе</b>                     | <b>2 590 465</b> |
| Оплата труда и прочие расходы                         | 40               |
| <b>Расходы по обычным видам деятельности, из них:</b> | <b>411 872</b>   |
| Амортизация                                           | 123              |
| Аренда                                                | 11 097           |
| Аудиторские услуги                                    | 126              |
| Маркетинговые расходы                                 | 3 425            |
| Оплата труда, отчисления на соц.нужды                 | 51 159           |
| Расходы на продажу                                    | 77 231           |
| Рекламные расходы                                     | 236 905          |
| Услуги агентов, брокеров и риелторов                  | 20 674           |
| Юридические и нотариальные услуги, сопровождение      | 6 797            |
| Расходы прочие                                        | 4 335            |
| <b>Прочие расходы, из них:</b>                        | <b>2 178 553</b> |
| Пени, штрафы, неустойки, судебные издержки            | 15               |
| Проценты по займам и кредитам (принимаемые)           | 43 434           |
| Прочие расходы                                        | 25 568           |
| Резервы по сомнительным долгам                        | 1 542 551        |
| Расходы. не принимаемые для целей налогообложения     | 11 435           |
| Услуги банка                                          | 555 550          |



С начала реализации проекта Обществом заключены договоры участия в долевом строительстве с применением проектного финансирования (эскроу-счета). По состоянию на конец отчетного периода зарегистрировано договоров на сумму 3 417 199 тыс. руб.

### 3.13. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

На конец отчетного периода количество дней неиспользованных сотрудниками отпусков составила 72 дня, сумма неиспользованных отпусков составила 3 407 тыс. руб., включая суммы страховых взносов. По состоянию на 31 декабря 2024 года сформированы оценочные обязательства на оплату отпусков в сумме 3 407 тыс. руб.

В 2024 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

| Наименование<br>оценочного значения        | Содержание<br>изменения | Включено в расходы/доходы<br>текущего периода, (тыс. руб.) |
|--------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------|
| Резерв по предстоящим отпускам             | Начислен резерв         | 3 407                                                      |
| Резерв по предстоящим отпускам             | Списан резерв           | —                                                          |
| Резерв по сомнительным долгам              | Начислен резерв         | 665 643                                                    |
| Резерв по сомнительным долгам              | Списан резерв           | —                                                          |
| Резерв под обесценение запасов             | Начислен резерв         | —                                                          |
| Резерв под обесценение запасов             | Списан резерв           | —                                                          |
| Резерв под обесценение финансовых вложений | Начислен резерв         | 876 909                                                    |
| Резерв под обесценение финансовых вложений | Списан резерв           | —                                                          |

### 3.14. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 2 153 996 тыс. руб.

Согласно декларации по налогу на прибыль за 2024г. налоговая база для исчисления налога составила — 583 408 тыс. руб. Сумма исчисленного налога на прибыль составила 0 руб.

В отчетном периоде возникли постоянные разницы в сумме 11 425 тыс. руб., а также учтены временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль. Постоянные и временные разницы представлены в таблице:

|                                                                 | НУ        | БУ           | Разница<br>между НУ и БУ | ПНО/ПНА        | ОНА/ОНО          |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|--------------|--------------------------|----------------|------------------|
| <b>Прочие доходы и расходы, не принимаемые для Н.О., в т.ч.</b> | —         | 1 559 122    | (1 559 122)              | (2 285)        | (309 539)        |
| Прочие расходы, не учитываемые в Н.О.                           | —         | 9 857        | (9 857)                  | (1 971)        | —                |
| Безвозмездная передача товаров (работ, услуг)                   | —         | 1 568        | (1 568)                  | (314)          | —                |
| Процентные расходы ФСБУ 25/2018                                 | —         | 5 146        | (5 146)                  | —              | (1 029)          |
| Резервы по сомнительным долгам                                  | —         | 1 542 551    | (1 542 551)              | —              | (308 510)        |
| <b>Расходы, связанные с производством</b>                       | <b>32</b> | <b>7 755</b> | <b>(7 723)</b>           | —              | <b>(1 545)</b>   |
| Резерв по неиспользованным отпускам                             | —         | 3 407        | (3 407)                  | —              | (681)            |
| РБП                                                             | 32        | 320          | (288)                    | —              | (49)             |
| Расчеты по аренде                                               | —         | 4 028        | (4 028)                  | —              | (806)            |
| <b>Разница между бухгалтерским и налоговым учетом:</b>          | —         | —            | <b>(1 566 845)</b>       | <b>(2 285)</b> | <b>(311 084)</b> |

|   | Показатель                                               | 2024        |
|---|----------------------------------------------------------|-------------|
| 1 | Прибыль (убыток) до налогообложения                      | (2 153 996) |
|   | Налог на прибыль, в том числе                            | —           |
|   | Текущий налог на прибыль                                 | —           |
|   | Отложенный налог на прибыль (стр.5-стр.6)                | 535 637     |
|   | <b>Справочно:</b>                                        |             |
| 2 | Условный расход/доход по налогу на прибыль (стр.1 * 20%) | (430 799)   |
| 3 | ПНО                                                      | 2 285       |



|   |                 |          |
|---|-----------------|----------|
| 4 | ПНА             | —        |
| 5 | ОНО (изменение) | (45 016) |
| 6 | ОНА (изменение) | 580 652  |

В соответствии с Рекомендацией Фонда НРБУ «БМЦ» Р-166/2024-КпР «Налогообложение финансовых результатов», в связи с изменением с 01.01.2025г. ставки налога на прибыль, пересчет отложенных налоговых активов и обязательств произведен датой, непосредственно предшествующей изменению ставки налога на прибыль, 31 декабря 2024 г.

В связи с этим, сравнительные показатели указаны с учетом новой (25%) и старой (25%) ставки налога на прибыль.

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря (тыс. руб.)

| Наименование показателя             | 25%     | 20%     |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Сумма отложенного налогового актива | 580 652 | 464 522 |

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря (тыс. руб.)

| Наименование показателя                    | 25%    | 20%    |
|--------------------------------------------|--------|--------|
| Сумма отложенного налогового обязательства | 45 016 | 36 013 |

### 3.15. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

### 3.16. УЧЕТ АРЕНДЫ

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде в случаях, когда такое отражение в учете является несущественным.

Несущественной признается информация при одновременном выполнении следующих условий:

- величина актива и обязательства по отдельности составляет менее 5% от валюты баланса;
- ежемесячная совокупная сумма расходов по амортизации права пользования актива и процентов начисленных по обязательству отличается не более чем на 10 % от ежемесячной арендной платы.

Заключенные Обществом договора аренды, в которых Общество выступает арендатором, не предполагают последующего выкупа и перехода право собственности на арендованные объектов.

Раскрытия по арендованному имуществу

| Арендодатель           | Дата и номер договора  | Объект аренды     | Срок аренды | Вид деятельности, для которого арендовано | Проценты начисленные | Процентная ставка, основание для выбора |
|------------------------|------------------------|-------------------|-------------|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| ООО «ОКТАН ПЛЮС АЛЬФА» | IV-1-6, 31 от 02.09.24 | Нежилое помещение | 23.11.2029  | офис                                      | 5 146                | 15,81                                   |

В связи с тем, что Общество не имеет сопоставимых банковских кредитов, при определении ставки дисконтирования Общество устанавливает процентную ставку исходя из статистических данных размещенных на сайте ЦБ РФ на день признания арендных обязательств. ([https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/LoansDB/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/LoansDB/))

Обществом все заключенные договора, в которых оно выступает в качестве арендодателя, определены, как операционная аренда.



Объекты, предоставленные по договору субаренды:

| Арендатор          | Тип               | На 31 декабря 2024 г. |
|--------------------|-------------------|-----------------------|
| ООО «СЗ Верейская» | Нежилое помещение | 90,6 кв.м.            |

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования по следующим договорам:

| Арендодатель        | Дата и номер договора | Объект аренды | Причина, по которой не признается ППА                               | Расходы на аренду в текущем периоде | Планируемые расходы на аренду с учетом срока |
|---------------------|-----------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| ТАУЭРСИТИ-21<br>ООО | №7 от 16.04.24        | Офис          | Срок аренды 11 месяцев, нет уверенности в дальнейшем перезаключении | 1 700 тыс. руб.                     | 500 тыс. руб.                                |

#### 4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Информация о связанных сторонах ООО «Специализированный застройщик СтройКапитал» по состоянию на 31 декабря 2024 года представлена в таблице:

| № п/п | Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица                                                | Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной | Доля участия в уставном капитале | Доля принадлежащая связанной стороне общества, % |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1     | 2                                                                                                      | 3                                                                                                                       | 4                                                                         | 6                                | 7                                                |
| 1     | Митлер Дмитрий Олегович                                                                                | г. Москва                                                                                                               | Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик СтройКапитал»     | Доли не имеет                    | Доли не имеет                                    |
| 2     | ООО «СЗ «Верейская»<br>ИНН 9703146842                                                                  | 123112, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, д. 22, стр. 1, помещ. 8А. | Руководителем является одно и то же лицо                                  | Доли не имеет                    | Доли не имеет                                    |
| 3     | ООО «Сбербанк Инвестиции»<br>ИНН 5032229441                                                            | 143007, Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 46                                                          | Участник                                                                  | 1                                | 1                                                |
| 4     | Акционерное общество «Бизнес Партнер»<br>ИНН 9731124840                                                | 121596, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Можайский, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, помещ. 357                     | Участник                                                                  | 99                               | 99                                               |
| 5     | Козерук Вадим Анатольевич                                                                              | г. Москва                                                                                                               | бенефициарный владелец                                                    | Доли не имеет                    | Доли не имеет                                    |
| 6.    | ООО «Б-Девелопмент»<br>ИНН 9718150866                                                                  | 127299, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Войковский, ул. Клары Цеткин, д. 17, помещ. 1/1.                       | Общество является участником (дочерняя организация)                       | 100                              | Доли не имеет                                    |

Также к связанным сторонам относятся юридические лица, у которых тот же генеральный директор:

- ООО «ЦЕНТР ПРОЕКТ»
- ООО «СЗ «ВЕРЕЙСКАЯ»

Операций в текущем периоде не было

В отчетном периоде у ООО «Специализированный застройщик СтройКапитал» имели место следующие операции со связанными сторонами:



- по выплате зарплаты генеральному директору;
- начислены проценты по полученным займам: 36 415 тыс. руб. (см. п.3.9)
- начислены проценты по выданным займам: 433 638 тыс. руб. (см. п.3.4)

Резерв по сомнительным долгам, созданный в отношении дебиторской задолженности связанных сторон, отсутствует.

Расчеты между сторонами осуществляются в денежной форме, а также в форме взаимозачета по встречным обязательствам.

За отчетный период сумма вознаграждения основному управленческому персоналу (генеральному директору) составила 30 725 тыс. руб. Все расчеты носили краткосрочный характер.

## **5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ**

### **5.1. Корректировки данных отчетности**

У Общества отсутствуют вступительные и сопоставимые данные.

### **5.2. Информация об обеспечении и обязательствах**

Обеспечения, выданные под собственные обязательства и поручительства по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату, раскрыты в таблице 8 пояснений.

В 2024 году ООО «СК «ФЕНСМА» предоставило Обществу банковскую гарантию Банк ВТБ ПАО на сумму 38 698 тыс. руб. в исполнение обязательств на сумму выплаченного аванса. Банковская гарантия действует до 08.02.2025 года включительно. По состоянию на 31.12.24 сумма обеспечения по банковской гарантии составила 489 тыс. руб. (сумма неотработанного аванса).

В обеспечение надлежащего исполнения Обществом обязательств по кредитному соглашению ООО «СЗ СтройКапитал» заключило с ПАО Сбербанк договор залога. Предметом залога являются права (возникающие в будущем) на недвижимое имущество (квартиры, машиноместа, кладовки, нежилые помещения). Согласованная стоимость предмета залога составляет 37 852 627 тыс. руб. Кроме того, имущество Общества обременено ипотекой, залогом является право аренды земельного участка площадью 18 754 кв. м (залоговая стоимость 875 295 тыс. руб.).

Обществом в качестве обеспечения обязательства заключен договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «Б-Девелопмент» № 380F00RAT/1-ДЗДЗ от 24.06.2024 г. в пользу ПАО «Сбербанк России».

Поступление средств дольщиков на счета эскроу Общество отражает на забалансовом счете 009.СЭ, цена ДДУ отражается на счете 008.СЭ на дату регистрации ДДУ. По состоянию на 31 декабря 2024 года стоимость зарегистрированных ДДУ составила 3 417 199 тыс. руб. Сумма поступивших на счета эскроу денежных средств по зарегистрированным ДДУ на конец отчетного периода составила 2 451 184 тыс. руб.

## **6. Условные факты хозяйственной деятельности**

Факты хозяйственной жизни, способные повлечь возникновение условных активов или условных обязательств, отсутствуют.



## 7. РАСКРЫТИЕ СОБЫТИЙ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, способные оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

В период после отчетной даты изменений в составе учредителей не было.

В период после отчетной даты Общество заключило Соглашение о передаче имущества ликвидируемого юридического лица (дочерней организации). Стоимость передаваемого Единственному участнику объектов недвижимости определена на основании отчета независимого оценщика в сумме 30 949 000 тыс. руб.

В период после отчетной даты других крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялось.

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались.

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества года не принимались.

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

В период после отчетной даты подобных операций по объектам основных средств, ликвидация которых осуществляется продолжительное время (более одного месяца), не осуществлялось.

Дивиденды за 2024 год после 31 декабря 2024 года не объявлялись и не выплачивались.

## 8. ПЛАНЫ БУДУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

Ситуация с началом военных действия на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Рост геополитической напряженности с февраля 2022 года, новые международные санкции могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. Дополнительным фактором нестабильности стали снижение стоимости нефти, рост курса рубля к доллару и евро, снижение биржевых индексов.

Общество не относится к отраслям экономики, наиболее пострадавшим из-за международных санкций, волатильности на фондовых и валютных рынках, снижения курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ввиду высокого уровня неопределенности масштаба влияния и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить их количественное влияние на развитие экономики в целом и свое финансовое положение. Прогнозирование развития событий, учитывая крайне неопределенную и нестабильную ситуацию, также невозможно, поскольку такие прогнозы могут значительно измениться за короткий промежуток времени.



Общество продолжает свою коммерческую деятельность. Общество учитывает ряд положительных изменений, которые правительство страны вводит для поддержания бизнеса, эффект от которых может быть временным или же распространяться на весь ожидаемый период.

По оценке руководства Общества, в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность в сложившейся внешнеполитической ситуации и связанных с ней экономических последствиях. Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро— и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

## **9. ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Отчетность Общества за период с 31 октября 2023 года по 31 декабря 2024 года сформирована на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2024 года чистые активы Общества отрицательны и составляют — 1 618 136 тыс. руб., Общество полагает, что у него есть достаточно оснований считать, что оно сможет продолжать свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом в связи с тем, что в отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по инвестированию проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса, состоящего из 3 очередей с дошкольным образовательным учреждением, средней образовательной школой, поликлиникой и коммерческими помещениями (ритейл, офисы), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Вере́йская, вл.29. Комплекс будет состоять из зданий жилого и нежилого назначения, а также подземного паркинга.

Руководство Общества выражает уверенность относительно способности Общества продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

## **10. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ**

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.



## **Внешние риски**

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины, оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность, общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета, ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения, организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

## **Юридические риски и неопределенность**

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и коммерческих сил;
- возможные факты коррупции в судебных и правительственных органах; непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

## **Правовые риски**

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

## **Экологические риски**

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.



### ***Инфляционный риск***

В 2020 году инфляция в России составила 4,9 %. Инфляция в 2020 году стала максимальной с 2016 года. В 2025 году прогнозируется снижение инфляционных процессов и роста потребительских цен.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

### ***Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин***

Общество не является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего не подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

В качестве риска можно выделить возможность изменения Правительством Российской Федерации ставок таможенных пошлин (как ввозных, так и вывозных) на отдельные товары, в отношении которых Общество может заключать внешнеторговые сделки.

### ***Валютный риск***

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

### ***Кредитный риск***

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

### ***Процентный риск***

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на



российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

### **Налоговые риски**

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Руководитель

Митлер Дмитрий Олегович

24 марта 2025 года

