АУДИТОРЫ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ

197101, г. Санкт-Петербург,
ул.Рентгена, д.7, лит.А,
пом.1-Н, пом.418

+7 812 635-75-47
office@ncauditors.ru
www.ncauditors.ru

ОГРН 1027809225762

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

УЧАСТНИКУ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ» (ОГРН: 1157847338329) (далее – аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2024 года, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2024 года, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ» за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении этой отчетности 4 июня 2024 года.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 аудируемого лица, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его 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.

Сергей Васильевич Александров
Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006138926

Аудиторская организация:
Акционерное общество «Аудиторы Северной Столицы»,
197101, г. Санкт-Петербург, ул. Рентгена, дом 7, лит. А, пом. 1Н, пом. 418
ОРНЗ 11606060790

13 мая 2025 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	**0710001**		
	Дата (число, месяц, год)	**31**	**12**	**2024**
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ"**	по ОКПО	**27480229**		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	**7813232681**		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	**71.12.2**		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	**12300**	**16**	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	**384**		

Местонахождение (адрес)
196158, Санкт-Петербург г, ш Пулковское, д. 14, литера Г, офис 3-Н, ком. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
АО "Аудиторы Северной Столицы"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	**7802087954**
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	**1027809225762**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1п 1	Нематериальные активы	1110	18 619	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
1п 2	Основные средства	1150	28 394	645 968	629 506
	в том числе: права пользования активами		3 977	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	908
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 569	-	-
1п 2	Прочие внеоборотные активы	1190	390 100	-	-
	в том числе: земельный участок		390 000	-	-
	Итого по разделу I	1100	438 681	645 968	630 414
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1п 4	Запасы	1210	1 133 568	191	918
2п19	в том числе: затраты на строительство	1211	1 131 100	-	-
2п19	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	58 519	48	20
1п5	Дебиторская задолженность	1230	760 842	47 724	49 517
1п3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 280	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	300 241	162	188
2п18	в том числе: аккредитив		300 102	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 410	4 293	18
	Итого по разделу II	1200	2 255 860	52 418	50 661
	БАЛАНС	1600	2 694 542	698 386	681 075

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	80 000	80 000	80 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	26 952	15 907	17 845
	Итого по разделу III	1300	106 952	95 907	97 845
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
2п17	Заемные средства	1410	2 485 592	-	-
2п28	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 569	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
2п15	Прочие обязательства	1450	2 673	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 489 834	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
2п17	Заемные средства	1510	36	598 623	560 873
1п5	Кредиторская задолженность	1520	94 119	3 856	22 357
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
1п7	Оценочные обязательства	1540	3 601	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	97 756	602 479	583 230
	БАЛАНС	1700	2 694 542	698 386	681 075

Руководитель _____ **Ткачев Руслан Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация: **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ"**	по ОКПО	27480229		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7813232681		
Вид экономической деятельности: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
2п22	Выручка	2110	2 135	7 813
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 135	7 813
	Коммерческие расходы	2210	-	-
2п21	Управленческие расходы	2220	(13 272)	(8 683)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(11 137)	(870)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3	-
	Проценты к уплате	2330	-	(7)
2п22	Прочие доходы	2340	24 940	1 869
	Прочие расходы	2350	-	(2 930)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	13 806	(1 938)
2п28	Налог на прибыль	2410	(2 761)	-
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(2 761)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 045	(1 938)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	11 045	(1 938)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Ткачев Руслан Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ"	по ОКПО	27480229		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7813232681		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / 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	80 000	-	-	-	17 845	97 845
За 2023 г. Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 938)	(1 938)
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	(1 938)	(1 938)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	80 000	-	-	-	15 907	95 907
За 2024 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	11 045	11 045
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	11 045	11 045
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	80 000	-	-	-	26 952	106 952

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	97 845	(1 938)	-	95 907
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	97 845	(1 938)	-	95 907
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	17 845	(1 938)	-	15 907
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	17 845	(1 938)	-	15 907
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	106 953	95 908	97 845

Руководитель _____ Ткачев Руслан Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

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

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ"	по ОКПО	27480229		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7813232681		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 397	17 688
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 872	17 688
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 525	-
Платежи - всего	4120	(2 384 566)	(33 925)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(874 831)	(16 115)
в связи с оплатой труда работников	4122	(46 138)	(5 531)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 182)	-
налога на прибыль организаций	4124	(82)	-
налоги и взносы	4125	-	(6 103)
прочие платежи	4129	(1 462 333)	(6 176)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 379 169)	(16 237)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 379 147	16 210
в том числе: получение кредитов и займов	4311	2 379 147	16 210
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 379 147	16 210
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(22)	(27)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	162	188
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	140	161
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ **Ткачев Руслан Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
активы - всего	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	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.	-	18 619	-	-	18 619
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе: Веб-сайт	5181	за 2024г.	-	18 499	-	-	18 499
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "SAAN"	5182	за 2024г.	-	120	-	-	120
	5192	за 2023г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ **Ткачев Руслан Евгеньевич**

(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	850	(604)	9 015	-	-	(4 839)	-	-	-	9 865	(5 443)
	5210	за 2023г.	850	(520)	-	-	-	(84)	-	-	-	850	(604)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2024г.	-	-	140	-	-	(12)	-	-	-	140	(12)
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5202	за 2024г.	850	(604)	-	-	-	(84)	-	-	-	850	(688)
	5212	за 2023г.	850	(520)	-	-	-	(84)	-	-	-	850	(604)
Здания	5203	за 2024г.	-	-	5 307	-	-	(3 605)	-	-	-	5 307	(3 605)
	5213	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	5204	за 2024г.	-	-	3 414	-	-	(1 138)	-	-	-	3 414	(1 138)
	5214	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2024г.	-	-	155	-	-	-	-	-	-	155	-
	5215	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Транспортные средства	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.	390 100	23 972	-	-	414 072
	5250	за 2023г.	390 100	-	-	-	414 072
в том числе: Земельный участок 78:34:04110803:32	5241	за 2024г.	390 000	-	-	-	390 000
	5251	за 2023г.	390 000	-	-	-	390 000
Блок-контейнер 6 метров	5242	за 2024г.	100	-	-	-	100
	5252	за 2023г.	100	-	-	-	100
Коломяжский	5243	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
Объект незавершённого строительства с КН 78:34:0410803:1169	5244	за 2024г.	-	23 972	-	-	23 972
	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5245	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5246	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5247	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5248	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5249	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2023г.	-	-	-	-	-

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:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	2 158
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель _____ **Ткачев Руслан Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	1 280	-	-	-	-	1 280	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	-	-	1 280	-	-	-	-	1 280	-
	5310	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ **Ткачев Руслан Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2024г.	191	-	-	1 137 688	(4 311)	-	-	X	1 133 568	-	-
	5420	за 2023г.	918	-	-	233	(960)	-	-	X	191	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	191	-	-	6 587	(4 311)	-	-	-	2 467	-	-
	5421	за 2023г.	918	-	-	233	(960)	-	-	-	191	-	-
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.	-	-	-	188 439	-	-	-	-	188 439	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	942 661	-	-	-	-	942 661	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____ **Ткачев Руслан Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	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: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	47 723	-	714 898	-	(4 401)	-	-	-	2 622	-	760 842	-
	5530	за 2023г.	49 517	-	7 586	-	(9 524)	-	-	-	108	36	47 723	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	1 623	-	-	-	(1 622)	-	-	-	-	-	1	-
	5531	за 2023г.	7 768	-	1 622	-	(7 767)	-	-	-	-	-	1 623	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	5 861	-	48 131	-	(99)	-	-	-	-	-	53 894	-
	5532	за 2023г.	1 639	-	5 847	-	(1 625)	-	-	-	-	-	5 861	-
Прочая	5513	за 2024г.	40 238	-	666 767	-	(2 680)	-	-	-	2 622	-	706 947	-
	5533	за 2023г.	40 111	-	116	-	(133)	-	-	-	108	36	40 238	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	47 723	-	714 898	-	(4 401)	-	-	X	2 622	-	760 842	-
	5520	за 2023г.	49 517	-	7 586	-	(9 524)	-	-	X	108	108	47 723	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	-	2 485 592	-	-	-	-	-	-	2 485 592
	5571	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	-	2 485 592	-	-	-	-	-	-	2 485 592
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	3 856	599 265	-	509 003	-	-	-	-	94 119
	5580	за 2023г.	22 357	1 622	-	20 123	-	-	-	-	3 856
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	1 529	540 389	-	471 041	-	-	-	-	70 876
	5581	за 2023г.	21 070	-	-	19 541	-	-	-	-	1 529
авансы полученные	5562	за 2024г.	1 622	2 950	-	4 372	-	-	-	-	200
	5582	за 2023г.	-	1 622	-	-	-	-	-	-	1 622
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	704	39 575	-	33 590	-	-	-	-	6 689
	5583	за 2023г.	1 287	-	-	583	-	-	-	-	704
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	-	16 354	-	-	-	-	-	-	16 354
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	3 856	3 084 857	-	509 003	-	X	-	-	2 579 711
	5570	за 2023г.	22 357	1 622	-	20 123	-	X	-	-	3 856

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель _____ Ткачев Руслан Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	196	-
Расходы на оплату труда	5620	660	6 819
Отчисления на социальные нужды	5630	198	1 237
Амортизация	5640	12 073	368
Прочие затраты	5650	-	259
Итого по элементам	5660	13 271	8 682
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	13 271	8 682

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

Руководитель _____ Ткачев Руслан Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	3 601	-	-	3 601
в том числе:						
резерв по отпускам	5701	-	3 601	-	-	3 601

Руководитель _____ **Ткачев Руслан Евгеньевич**

(подпись) **(расшифровка подписи)**

30 апреля 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель _____ Ткачев Руслан Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 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	-	-

			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2024г.	5910	-	-	-	-
	за 2023г.	5920	-	-	-	-
в том числе:	за 2024г.	5911	-	-	-	-
	за 2023г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____ Ткачев Руслан Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

НА 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2024 ГОДА

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ»

1. Данные об Обществе

Полное фирменное название Общества	С 07.12.2022 – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Союз Инвест» 06.10.2015-06.12.2022 – Общество с ограниченной ответственностью «Союз Инвест»
Сокращенное наименование Общества	С 07.12.2022 г. – ООО «Специализированный застройщик Союз Инвест» 06.10.2015-06.12.2022 – ООО «Союз Инвест»
Юридический адрес	С 20.12.21 – 196158, г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д. 14, лит. Г, пом. 3-н, ком. 1 До 20.12.2021 – 197198, г. Санкт-Петербург, Ждановская улица, д. 29, лит. А
Данные о государственной регистрации	06.10.2015, ОГРН: 1157847338329
Идентификационный номер налогоплательщика	7813232681
Виды деятельности	Деятельность заказчика-застройщика
Отраслевая принадлежность ОКВЭД	71.12.2
Номера контактные телефонов	8 (812) 438-26-93
Численность работников Общества на отчетную дату	29 человек

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

2. Стандарты (правила), в соответствии с которыми подготовлена бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества на 2024 год сформирована исходя из общепринятых допущений последовательности применения учетной политики, непрерывности деятельности, имущественной обособленности и временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признавалась сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за ответный период составила не менее 5 (пяти) процентов.

Начисленные проценты по заемным обязательствам и расходы по кредиту формируют затраты на строительство объектов, подлежащих передаче инвесторам.

В случае привлечения целевых кредитов на финансирование строительства конкретного

объекта, проценты и расходы по такому кредиту включаются в состав затрат на строительство соответствующего объекта.

Для целей составления отчета о движении денежные средств согласно ПБУ 23/2011 денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Особенности отражения показателей строк в отчете о движении денежных средств:

– суммы НДФЛ, которые Общество в качестве налогового агента удержало из доходов работников и перечислило в бюджет, отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «В связи с оплатой труда работников» по строке 4122;

– суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды отражаются в разделе «Денежные потоки от текущие операций» по группе статей «В связи с оплатой труда работников» по строке 4129.

Операции, отраженные в отчете о финансовых результатах за отчетный период, показаны развернуто, доходы и расходы, отраженные свернуто, отсутствуют.

3. Методы ведения бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета за отчетный период осуществлялось силами специального структурного подразделения компании-бухгалтерии.

Для обработки, хранения и анализа первичной бухгалтерской информации, а также подготовка отчетности Обществом используется система программного обеспечения «1С «Бухгалтерия».

Калькуляционным периодом и периодом определения финансовых результатов организации является квартал.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) для целей бухгалтерского учета и налогообложения признаётся на момент передачи покупателю (заказчику) товаров, выполнения работ, оказания услуг (по отгрузке).

Выручка по деятельности, связанной с инвестированием в объекты строительства формируется как разница между договорной стоимостью (цена, зафиксированная в договоре долевого участия) и фактическими затратами на строительство объекта, включающими затраты, необходимые для обеспечения деятельности Общества как Застройщика.

Выручка признается отдельно в отношении помещений, передаваемых каждому инвестору, по мере передачи помещений инвесторам.

Долгосрочная задолженность по полученные займам и кредитам переводится в краткосрочную в периоде, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней. Долгосрочная задолженность учитывается на счете 67, краткосрочная учитывается на счете 66.

По строке бухгалтерского баланса (1190) «Прочие внеоборотные активы» отражены капитальные вложения, учитываемые на счете 08 (вложения в приобретение земельных участков).

По строке бухгалтерского баланса (1210) «Запасы» отражены материалы, товары, расходы на продажу, затраты на основное производство. Затраты в незавершенном производстве формируются в соответствии с учетной политикой и учитываются на счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», счет 20.33 «Затраты Заказчика-Застройщика».

По строке бухгалтерского баланса (1230) «Дебиторская задолженность» в Балансе показано состояние расчетов с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, по налогам и сборам, по соцобеспечению, с прочими дебиторами.

Финансирование деятельности общества в части реализации проектов строительства ведется за счет привлечения заемных и кредитных средств, а также средств дольщиков.

По строке бухгалтерского баланса (1410) «Долгосрочные займы» вместе с основным долгом отражен долг по начисленным процентам по договорам, выплата процентов, по которым предусмотрена вместе с возвратом.

Проценты по долговым обязательствам, выплачиваемые ежеквартально или ежемесячно отражаются в разделе V бухгалтерского баланса (форма № 1) по строке (1510) «Заемные средства».

Затраты по строительству или инвестированию объектов отражаются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в момент подписания актов выполненных работ (в том числе по форме КС-2, КС-3) и оказанных услуг отдельно по каждому объекту. В состав затрат по строительству или инвестированию включаются затраты, непосредственно связанные с процессом строительства (инвестирования) объекта и с привлечением денежных средств инвесторов (субинвесторов) в целях финансового обеспечения осуществления проекта. В состав указанных затрат включается стоимость проектных работ, разрешений и согласований, строительных, подрядных и надзорных работ, аренда земельного участка или земельный налог и иные аналогичные платежи.

4. Структура управления Общества

В результате принятия Обществом мер, предусмотренных Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступных путем, и финансирования терроризма» для идентификации бенефициарных владельцев, установлено, что конечным бенефициарным владельцем Общества является гражданин РФ Ткачев Руслан Евгеньевич.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором Ткачевым Русланом Евгеньевичем.

Единоличный исполнительный орган подотчетен общему собранию участников Общества.

Ревизионная комиссия не избирается, не предусмотрена учредительными документами Общества.

5. Информация о связанных сторонах

В состав связанных сторон Общества входят:

– учредитель (100 %) АО «Девелопмент 1000» (ИНН 7842151532).

№	Полное фирменное наименование или ФИО	ОГРН/ИНН юридического или физического лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в УК общества, % на 31.12.2024
1	АО «Девелопмент 1000»	1187847112309/ 7842151532	учредитель	05.11.2024	100 %

Дочерние организации АО «Девелопмент 1000»:

№	Наименование	ИНН
1	ООО «Специализированный застройщик «Ханса Аура Зеленогорская»	7840087440
2	ООО «Специализированный застройщик «Ханса»	7813667160
3	ООО «Специализированный застройщик «Ханса Московский»	7802705248

Информация об операциях со связанными сторонами:

Перечень контрагентов (связанных лиц)	Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.2024 операциям, тыс. руб.	Дата наступления основания
АО «Девелопмент 1000»	цессии	590 783	31.08.2024
	услуги по аренде	4 054	01.08.2024

Операции у ООО «Специализированный застройщик Союз Инвест», с дочерними компаниями АО «Девелопмент 1000» в 2024 году отсутствуют.

Вознаграждение генерального директора в форме заработной платы за 2024 год составило 459 773 рублей. Долгосрочные вознаграждения, вознаграждения по окончании трудовой деятельности, вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе в трудовом договоре не предусмотрены.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется генеральным директором Ткачевым Русланом Евгеньевичем на основании решения единственного участника № 1/2023 от 01.12.2023 сроком на 5 лет.

Вознаграждение основного управленческого персонала организации в форме заработной платы за 2024 год составило 53 517 тыс. руб.

6. Уставный капитал н акции

Участником Общества является:

АО «Девелопмент 1000» (ИНН/ОГРН: 1187847112309/7842151532) владеющее 100 % доли уставного капитала.

Уставный капитал Общества составляет 80 000 тыс. руб.

7. Основные элементы учетной политики предприятия

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 1 от 31.12.2023.

7.1. Об основных средствах раскрыта следующая информация:

Учет основных средств (далее – «ОС») ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (приказ Минфина РФ № 204н от 17.09.2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб. и предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

7.2. Учет нематериальных активов (далее – «НМА») ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» (приказ Минфина РФ № 86н от 30.05.2022).

Для целей бухгалтерского учета объектом нематериальных активов считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

а) не имеет материально-вещественной формы;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана), на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив) и доступ иных лиц к которым организация способна ограничить;

д) может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них.

Объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация нематериальных активов, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

7.3. Учет сырья и материалов (далее – «Материалы») ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» (приказ Минфина РФ № 180н от 15.11.2019).

Активы, которые не удовлетворяют условиям признания ОС, перечисленным в ФСБУ

6/2020, и стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., учитываются в составе МПЗ на счете 10 «Материалы».

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

7.4. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02) (приказ Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н).

Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения.

8. Совместная деятельность Общества

В отчетном году Общество не осуществляло совместную деятельность.

9. Описание основных видов деятельности

ООО «Специализированный застройщик Союз Инвест» реализует в рамках Федерального закона № 214-ФЗ проект реконструкции под многофункциональный комплекс со встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, участок 1 (восточнее пересечения с аллеей Поликарпова). Разрешительная и проектная документация размещены на сайте НашДом.рф (адрес сайта: https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/60422).

ООО «Специализированный застройщик Союз Инвест» является застройщиком, строительство выполняется силами Генерального подрядчика. Организация не выступает в качестве подрядчика и не применяет ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

10. Курсы валют на отчетную дату

Операции, выраженные в иностранной валюте в отчетном периоде Обществом, не осуществлялись.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, но подлежащие оплате в рублях по курсу, определенному соглашением сторон и отличному от установленного на отчетную дату курса Центрального банка Российской Федерации отсутствуют.

11. Рынки сбыта продукции (работ, услуг)

Рынком сбыта продукции (работ, услуг) является Российская Федерация.

12. Раскрытие информации о рисках

Страновые и региональные риски

Основное влияние на деятельность Общества оказывает экономическая и политическая ситуация в России.

Факторы, которые могут отрицательно оказаться на оказании услуг Обществом:

- негативные изменения в экономике России;
- военные конфликты в регионах расположения потребителей, террористические акты;
- стихийные бедствия.

В случае резких отрицательных изменений в стране и регионе ведения деятельности, которые приведут к ухудшению инвестиционного климата, Общество планирует добиваться положительной рентабельности бизнеса за счет сокращения текущих операционных издержек. При возникновении существенной политической нестабильности В России в целом или в регионе ведения деятельности Общество предполагает принять меры по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативного воздействия политической ситуации в стране и регионе на деятельность Общества.

В бюджете проектного финансирования организацией предусмотрены резервы на непредвиденные расходы и инфляционное удорожание в размере более 1 миллиарда рублей.

Финансовые риски

Отрицательное влияние на деятельность Общества могут оказать:

- изменения денежно-кредитной политики в стране;
- рост процентных ставок по привлекаемым средствам;
- значительные темпы инфляции.

Для поддержания непрерывного развития Общество привлекает финансовые средства на финансовых рынках. Таким образом, деятельность Общества подвержена риску изменения

процентных ставок. Резкий рост процентных ставок может привести к росту стоимости обслуживания долга общества. Это может негативно сказаться на текущих финансовых результатах Общества, ухудшая показатели прибыли до налогообложения и чистой прибыли. Происходящая глобализация рынка капитала повысила зависимость процентных ставок в России от ситуации на международных рынках капитала.

Правовые риски

Изменений законодательства или судебной практики, создающих для Общества правовые риски, за отчетный период не происходило.

В 2024 продолжают вводиться ограничения в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

В связи с ростом геополитической напряженности в 2024 году наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий отчетного периода, количественный эффект от которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

На момент составления отчетности финансовое состояние организации стабильное.

13. Нематериальные активы

По строке бухгалтерского баланса (1110) «Нематериальные активы» отражена сумма затрат на создание сайта (www.saan-park.ru) и регистрацию товарного знака (SAAN) в компании.

14. Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

В отчетном периоде Общество не осуществляло расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы.

15. Основные средства

На 31.12.2024 на балансе Общества числятся следующие основные средства:

Название	Остаточная стоимость, тыс. руб.	Срок полезного использования (период)
Металлическое ограждение	162	10 лет 1 месяц (01.10.2016-01.11.2026)
МФУ лазерный Kyocera Ecosys M4125idn	128	24 месяца (02.10.2024-02.10.2026)
Стол переговорный	154	36 месяцев (26.12.2024-26.12.2027)
Итого:	444	

Остальные активы не являются собственностью организации и отражены на основании ФСБУ 25/2018. Данное ФСБУ применяется по 3 арендным договорам аренды (2 помещения и 1 автомобиль), поскольку соответствуют следующим критериям:

- срок аренды больше 12 месяцев с даты передачи объекта аренды;
- рыночная стоимость объекта аренды без учёта износа больше 300 тыс. руб.

При расчете использовалась годовая ставка, по которой организация могла занять сопоставимую сумму на сопоставимый срок.

Предмет договора	Срок договора (дата)	ППА, руб.	Ставка	Проценты
Mercedes Benz S Class	11 месяцев (01.09.2024-01.08.2025)	2 275 720,22	34,888%	586 247,84
Офис № 1 площадью 205,09 кв.м., 78:07:0003179:2078	11 месяцев (05.04.2024-05.03.2025)	951 853,42	16%	323 646,35
Офис № 128-Н площадью 67,0 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003179:1982	11 месяцев (05.07.2024-05.06.2025)	749 561,62	16%	126 948,74
Итого:		3 977 135,26		1 036 842,93

В строку бухгалтерского баланса (1150) «Основные средства» за 2023 год были включены затраты на строительство. В бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 все накопленные ранее затраты по состоянию на 1 января 2024 г. включены в строку бухгалтерского баланса (1210) «Запасы».

16. Финансовые вложения

Финансовые вложения на 31 января 2024 г. составляют 1 280 000 рублей и являются краткосрочным депозитом, размещенном в ПАО «Сбербанк».

Вид финансового вложения	Сумма, руб.	Ставка	Срок (период)
Краткосрочный депозит	1 280 000	17,16%	28.12.2024-09.01.2025

Резерв под обесценение данного финансового вложения не создавался, ввиду отсутствия на отчетную дату признаков обесценения данного вложения и незначительной суммы. Ориентируясь на прогнозные значения инфляции в 7-8 %, опубликованные ЦБ, и сравнивая со ставкой 17,16 %, оснований считать, что расчетная стоимость данного вложения будет существенно ниже учетной нет.

17. Кредиты и займы

Займодавец	Вид	Срок кредитования		Задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.	Вид обеспечения	Остаток по кредитной линии на 31.12.2024 (тыс. руб.)
ПАО «Сбербанк»	Инвестиционное финансирование	27.06.2024	27.09.2029	2 485 627 (в т.ч. 206 366 – сумма задолженности по накопленным процентам)	Поручительство, залог ЗУ, залог доли в УК	6 057 673

Займы и кредиты в полном объеме привлекаются Обществом для финансирования реализации проекта строительства. Информация о заемных средствах представлена по строке бухгалтерского баланса (1410) «Заемные средства».

Кредиты и займы являются для Общества процентными (проценты за пользование кредитом и лимитом). Сумма причитающихся к оплате и подлежащих включению в стоимость инвестиционного актива процентов на 31.12.2024 составила 208 557 тыс. руб. Заимодавцем является ПАО «Сбербанк».

18. Денежные средства н денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Денежные средства и денежные эквиваленты	Сумма, руб.
Денежные средства, всего:	300 241 278,25
Средства на счетах в рублях	139 516,68
Аккредитивы	300 101 761,57

В 2024 году для ускорения расчетов с генеральным подрядчиком АО «Ханса Строй» в рамках договора генерального подряда № 1ГП-2024 от 24.06.2024 был открыт аккредитив на 540 000 000 руб. За 2024 год по данному аккредитиву было оплачено 239 898 238,43 руб.

19. Запасы

По стр. 1210 «Запасы» отражены затраты на строительство и запасы материалов.

Затраты, связанные с инвестированием в будущий объект строительства, в бухгалтерском учете отражались на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов».

Имевшие место расходы в течение 2024 года, такие как заработная плата, страховые взносы в ПФ, страховые взносы на ОМС, отчисления в ФСС, аренда офиса, услуги банка, нотариальные услуги, услуги электронного документооборота, услуги агентств недвижимости, регистрация ДДУ, страхование ДДУ отражены как незавершенное производство на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика».

Затраты в незавершенном строительстве на 31.12.2024 составляют 1 131 100 тыс. руб. В том числе:

– расходы на содержание застройщика – 188 439 тыс. руб.;

– затраты на строительство инвестиционных объектов (услуги подрядчиков, кадастровые, инженерные, проектные и изыскательские работы, экспертиза и проч.) – 942 661 тыс. руб.

Сырье и материалы на 31.12.2024 составляют 2 468 тыс. руб.

Общество применяет метод количественно-суммового учета производственных запасов. Запасы, как приобретенные (полученные) от других организаций, так и изготовленные силами организации, принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске материалов в строительство (на строительную площадку, расположенную по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, участок 1 (восточнее пересечения с аллеей Поликарпова) и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей не создавались. В ходе годовой инвентаризации излишки и недостачи материалов не обнаружены.

На конец отчетного периода признаков обесценения запасов не было.

20. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете путем ведения аналитики по каждому контрагенту, а также по каждому договору с ним на основании первичных документов (акты выполненных работ (оказанных услуг), товарные накладные (ТОРГ-12) и т.д.) на счетах учета расчетов.

Дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности, а также другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому возникшему обязательству. Списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, производится на основании результатов инвентаризации и решения руководителя в письменном виде.

Вид ДЗ (строка 1230)	**Сумма, тыс. руб.**	**% к итогу**
Покупатели и заказчики	1	0 %
Поставщики и подрядчики	53 893	7, 08 %
Налоги и сборы	562	0,08 %
Прочие дебиторы и кредиторы	706 385	92,84 %
Итого:	760 841	100 %

Суммы кредиторской задолженности отражаются в бухгалтерском учете путем ведения аналитики на счетах учета расчетов по каждому поставщику, а также по каждому договору с ним. На счетах расчетов задолженность отражается на основании первичных документов, полученных от поставщиков.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся к прочим доходам организации.

Вид КЗ (строка 1520)	Сумма, тыс. руб.	% к итогу
Покупатели и заказчики	200	0,21 %
Поставщики и подрядчики	70 876	75,30 %
Налоги и сборы	6 689	7,11 %
Прочие дебиторы и кредиторы	16 354	17,38 %
Итого:	94 119	100 %

Вознаграждение аудиторской организации за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, выплаченное в 2024 году, составило сумму 225 000 руб. и подлежит выплате в 2025 г. сумма 225 000 руб.

21. Расходы

Управленческие расходы по строке 2220 «Отчета о финансовых результатах» составили 13 272 тыс. руб. (заработная плата и страховые взносы, кадастровые работы, ДМС, юридические услуги и т.п.).

22. Доходы

Доходы (строка 2110 отчета о финансовых результатах):

– 2 135 тыс. руб. – услуги по бронированию апартаментов.

Прочие доходы (строка 2340 отчета о финансовых результатах):

– 968 тыс. руб. – опцион на процентную ставку № 12369326 от 16 мая 2024 г. в рамках генерального соглашения № 677-24_RIS от 24 апреля 2024 г.;

– 23 971 тыс. руб. – выявленный в ходе инвентаризации объект незавершенного строительства и поставленный на кадастровый учет в 4 квартале 2024 года. В результате начала проведения строительных работ при снятии слоя грунта был обнаружен свайный фундамент, пригодный для дальнейшего использования в строительстве.

Структура доходов:

Вид дохода	Сумма, тыс. руб.	% к итогу
Услуги по бронированию	2 135	7,88 %
Прочие доходы	24 940	92,10 %
Проценты по размещенным депозитам	3,00	0,02 %
Итого:	27 078	100 %

23. Оценочные, условные активы и обязательства

Условные активы на 31.12.2024 – денежные средства на счетах эскроу в размере 78 312 тыс. руб.

Оценочные обязательства сформированы по предстоящим отпускам сотрудников и составили 3 600 тыс. руб. на 31.12.2024. На 01.01.2024 накопленные отпуска по сотрудникам организации отсутствовали, в связи с чем оценочное обязательство не формировалось.

Обеспечение обязательств полученные в 2024 г.:

Гарантийное удержание по договорам с подрядчиками –13 505 тыс. руб.

24. Обеспечение обязательств и платежей выданные

На 31.12.2024 передан в залог в рамках проектного финансирования ПАО «Сбербанк» права требования на юниты исходя из оценочной стоимости с применением дисконта в сумме 7 886 209 500 руб.

25. Учет государственной помощи

Государственную помощь в отчетном периоде Общество не получало.

26. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

27. Прибыль (убыток)

Динамика изменения по сравнению с предыдущим годом:

Показатель	2024 год	2023 год	Изменение (+, –)
Валовая прибыль	2 135	7 813	– 5678
Прибыль (убыток) от продаж	(11 136)	(870)	+ 10 266
Прибыль (убыток) до налогообложения	13 806	(1 938)	+ 15 746
Чистая прибыль (убыток)	11 045	(1 938)	+ 12 985

На текущий момент основным видом деятельности являются услуги по бронированию апартаментов в рамках ДДУ. Продажи в многофункциональном комплексе со встроенно-пристроенной автостоянкой SAAN были открыты во второй половине 2024 года.

28. Налог на прибыль, отложенные налоговые активы и обязательства

Учет отложенного налога на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету (ПБУ) 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» (приказ Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н с изменениями, внесенными приказом Минфина РФ от 20.11.2018 № 236н).

Текущий налог на прибыль определяется на основании данных налогового учета составил 2 761 тыс. руб.

29. Решения по распределению прибыли

Прибыль не распределялась, дивиденды не выплачивались.

30. Бухгалтерская отчетность

Дополнительных сведений нет.

31. События после отчетной даты

Отсутствуют.

32. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не намерено прекращать деятельность.

33. Информация о реорганизации

В отчетном периоде решение о реорганизации учредителями Общества не принималось.

34. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

В соответствии с п.8 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» данная отчетность заменяет ранее предоставленную в налоговый орган и

размещенную на государственном информационном ресурсе бухгалтерской отчетности 11.03.2025.

Генеральный директор Ткачев Р.Е.

30.04.2025