



СТОЛИЧНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ

ИНН 7811364280, ОГРН 1079847048181

Телефон: +7(495)961-93-36

E-mail: mosstak@yandex.ru

www.mos-audit.com

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
по бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2»
за 2024 год**

**Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
МКД 2»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2» (ООО «СЗ МКД 2»), (ОГРН 1157847295935), 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 за январь - декабрь 2024 года, отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2024 года, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год и пояснительной записки к годовому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, 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 МКД 2» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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.

Ответственность руководства и участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник 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:

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 участником и руководством 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.

Шацило Александр Адамович
Генеральный директор
ООО «Столичная Аудиторская Компания»
(ОРНЗ 21606070645)



Андреев Андрей Витальевич
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606082367)

Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Столичная Аудиторская Компания»,
111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 54, че 0 пом. VII ком 8,
ОРНЗ 11406079102

«18» марта 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	23173772		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7842060740		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	191186, Санкт-Петербург г, ул Большая Морская, д. 22, литера А, помещ. 27-Н, ЧАСТЬ Ч.П. 19	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "СТОЛИЧНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7811364280		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1079847048181		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	8 816	1 525	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	37 420	24 167	20 991
	в том числе:				
	Арендованное имущество (ППА)	11501	15 446	19 098	-
	Строительство офиса продаж	11502	17 231	5 069	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	46 158	13 729	9 276
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	92 395	39 422	30 267
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 565 180	398 612	86 126
	в том числе:				
	Затраты на строительство ЖК Сертолово	12101	1 565 180	350 640	85 141
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	204 725	22 676	7 469
	в том числе:				
	НДС по строительству ЖК Сертолово	12201	200 406	22 654	7 460
	Дебиторская задолженность	1230	923 936	201 078	3 803
	в том числе:				
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	831 189	106 869	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	35	57	37
	Прочие оборотные активы	1260	154 085	-	1
	Итого по разделу II	1200	2 847 961	622 423	97 436
	БАЛАНС	1600	2 940 355	661 845	127 703

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 103	(7 389)	(6 233)
	Итого по разделу III	1300	5 113	(7 379)	(6 223)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 912 464	422 590	74 072
	Отложенные налоговые обязательства	1420	48 848	12 624	8 460
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	849 332	128 239	22 037
	в том числе:				
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	831 189	106 869	-
	Расчёты по аренде	14502	18 143	21 370	-
	Итого по разделу IV	1400	2 810 645	563 453	104 569
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	3 755	3 755
	Кредиторская задолженность	1520	124 598	102 016	25 602
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	124 598	105 771	29 357
	БАЛАНС	1700	2 940 355	661 845	127 703



Руководитель

(подпись)

Черныш Валентин
Валерьевич

(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД		Коды		
		0710002		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2024
	по ОКПО	23173772		
	ИНН	7842060740		
	по ОКВЭД 2	71.12.2		
	по ОКОПФ / ОКФС	12300		16
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	154 085	-
	Себестоимость продаж	2120	(140 207)	(1 018)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	13 878	(1 018)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	13 878	(1 018)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(293)	-
	Прочие доходы	2340	4 146	-
	Прочие расходы	2350	(1 444)	(427)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	16 287	(1 445)
	Налог на прибыль	2410	(3 795)	289
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(3 795)	289
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	12 492	(1 156)

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	12 492	(1 156)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  **Черныш Валентин Валерьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"	Форма по ОКУД	
		0710004	
		31	12 2024
	Дата (число, месяц, год)		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	23173772	
Вид экономической деятельности	ИНН	7842060740	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Общества с ограниченной ответственностью	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	10	-	-	-	(6 223)	(6 223)
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 156)	(1 156)
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	10	-	-	-	(7 389)	(7 379)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	12 492	12 492
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	12 492	12 492
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	10	-	-	-	5 103	5 113

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 корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3400	(6 223)	(1 156)	-	(7 379)
	3410	-	-	-	-
	3420	-	-	-	-
	3500	(6 223)	(1 156)	-	(7 379)
в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3401	(6 233)	(1 156)	-	(7 389)
	3411	-	-	-	-
	3421	-	-	-	-
	3501	(6 233)	(1 156)	-	(7 389)
	3402	-	-	-	-
по другим статьям капитала до корректировок корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3412	-	-	-	-
	3422	-	-	-	-
	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	5 113	(7 379)	(6 223)



Руководитель **Черныш Валентин Валерьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 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
23173772		
7842060740		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	8	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 349 383)	(322 403)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 166 982)	(298 563)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендные платежи в части начисленных процентов	4125	(3 257)	(3 522)
прочие платежи	4129	(179 144)	(20 318)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 349 375)	(322 403)
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	1 354 692	326 949
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 354 692	326 949
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	(5 339)	(4 526)
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	-	-
арендные платежи за вычетом начисленных процентов	4324	(5 339)	(4 526)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 349 353	322 423
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(22)	20
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	57	37
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	35	57
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Черныш Валентин
Валерьевич
(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					Переоценка		На конец периода	
			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 активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	9 332	-	-	(516)	-	-	-	9 332	(516)
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сайт VEREN NORT Серолово	5101	за 2024г.	-	-	9 332	-	-	(516)	-	-	-	9 332	(516)
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной 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.	1 525	7 807	-	(9 332)	-
	5190	за 2023г.	-	1 525	-	-	1 525
в том числе:	5181	за 2024г.	1 525	7 807	-	(9 332)	-
	5191	за 2023г.	-	1 525	-	-	1 525
Сайт VEREN NORT Сертолово							



Руководитель **Черныш Валентин Валерьевич**
(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

[illegible]

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.	5 069	13 288	-	(18 357)	-
	5250	за 2023г.	-	5 069	-	-	5 069
в том числе:							
Офис строительства	5241	за 2024г.	5 069	13 288	-	(18 357)	-
	5251	за 2023г.	-	5 069	-	-	5 069

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	15 446	19 098	20 991
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель Черныш Валентин
(подпись) Горюхов Валерьевич
(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

ООО "ВЕРЕН" (подпись)
ИНН: 7842060040 *
МКД 2
Санкт-Петербург

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	-	-	-

VEREN

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ЗАСТРОЙЩИК МИРА

ОГРН 1047842060000

ИНН 7842060000

Санкт-Петербург

Руководитель

Черныш Валентин Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	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							
Запасы - всего	5400	за 2024г.	398 612	-	398 612	1 306 796	(140 228)	-	-	X	1 565 180	-	1 565 180		
	5420	за 2023г.	86 126	-	86 126	313 504	(1 018)	-	-	X	398 612	-	398 612		
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	21	(21)	-	-	-	-	-	-		
	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.	47 972	-	47 972	92 235	(140 207)	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2023г.	985	-	985	48 005	(1 018)	-	-	-	47 972	-	47 972		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты на объект ЖК Сертолово	5407	за 2024г.	350 640	-	350 640	1 214 540	-	-	-	-	1 565 180	-	1 565 180		
	5427	за 2023г.	85 141	-	85 141	265 499	-	-	-	-	350 640	-	350 640		

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

ЧЕРНИШ Валентин

Валерьевич

МКД 2 (подпись)

(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

Санкт-Петербург



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	106 869	-	724 320	-	-	-	-	-	-	831 189	-
	5521	за 2023г.	-	-	106 869	-	-	-	-	-	-	106 869	-
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность должников по ДДУ	5505	за 2024г.	106 869	-	724 320	-	-	-	-	X	X	831 189	-
	5525	за 2023г.	-	-	106 869	-	-	-	-	X	X	106 869	-
	5510	за 2024г.	94 209	-	78 925	254	(80 641)	-	-	-	-	92 747	-
	5530	за 2023г.	3 803	-	166 056	-	(75 650)	-	-	-	-	94 209	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5511	за 2024г.	-	-	155	-	-	-	-	-	-	155	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2024г.	89 348	-	60 893	254	(61 162)	-	-	-	-	89 333	-
	5532	за 2023г.	3 575	-	85 816	-	(43)	-	-	-	-	89 348	-
Прочая	5513	за 2024г.	4 861	-	17 877	-	(19 479)	-	-	-	-	3 259	-
	5533	за 2023г.	228	-	80 240	-	(75 607)	-	-	-	-	4 861	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	201 078	-	803 245	254	(80 641)	-	-	X	-	923 936	-
	5520	за 2023г.	3 803	-	272 925	-	(75 650)	-	-	X	-	201 078	-

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			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	550 829	2 083 024	135 182	(7 239)	-	-	-	2 761 796
	5571	за 2023г.	96 109	442 574	21 569	(9 423)	-	-	-	550 829
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	273 273	1 354 322	115 484	-	-	-	-	1 743 079
	5572	за 2023г.	-	265 358	7 915	-	-	-	-	273 273
займы	5553	за 2024г.	149 317	370	19 698	-	-	-	-	169 385
	5573	за 2023г.	74 072	61 591	13 654	-	-	-	-	149 317
прочая	5554	за 2024г.	21 370	4 012	-	(7 239)	-	-	-	18 143
	5574	за 2023г.	22 037	8 756	-	(9 423)	-	-	-	21 370
обязательства по ДДУ	5555	за 2024г.	106 869	724 320	-	-	-	X	X	831 189
	5575	за 2023г.	-	106 869	-	-	-	X	X	106 869
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	105 771	31 676	58	(12 907)	-	-	-	124 598
	5580	за 2023г.	29 357	76 414	-	-	-	-	-	105 771
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	102 016	30 715	58	(9 152)	-	-	-	123 637
	5581	за 2023г.	25 602	76 414	-	-	-	-	-	102 016
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.	3 755	-	-	(3 755)	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	3 755	-	-	-	-	-	-	3 755
прочая	5566	за 2024г.	-	961	-	-	-	-	-	961
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	656 600	2 114 700	135 240	(20 146)	-	X	-	2 886 394
	5570	за 2023г.	125 466	518 988	21 569	(9 423)	-	X	-	656 600

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 _____
Черныш Валентин Валерьевич
(подпись) М.К.Д.2 (расшифровка подписи)
Инн: 7842060700 * Санкт-Петербург

5 марта 2025 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	21	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	1 684	-
Прочие затраты	5650	90 531	48 005
Итого по элементам	5660	92 236	48 005
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(46 987)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	47 971	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	140 207	1 018

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

Руководитель Черныш Валентин Валерьевич (подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2025 г. Санкт-Петербург



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВЕРИТИ»
Организационный застройщик МКД 2
ИНН 7842000000 * ОКД 2

подпись

Руководитель
Черныш Валентин
Валерьевич
(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г. Санкт-Петербург

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	726 540	79 258	-
в том числе:				
Эскроу	5801	726 540	79 258	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель Черныш Валентин Валерьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовому балансу и отчёту о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"
за 2024 год

1. Общие сведения.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2» зарегистрировано 28 августа 2015 года в Межрайонной ИФНС №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН: 1157847295935

ИНН: 7842060740

КПП: 784001001

Юридический адрес: 191186, Санкт-Петербург г, ул. Большая Морская, д. 22, литера А, помещение 27-Н, ЧАСТЬ Ч.П. 19

Основной вид деятельности: 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Столичная Аудиторская Компания»; сокращенное наименование - ООО «Столичная Аудиторская Компания»;

Государственный регистрационный номер -1079847048181

Место нахождения - 111123, г. Москва, Шоссе энтузиастов д.54, че 0, пом.VII, ком.8.

Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество». Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11406079102.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность сформирована Организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Организация заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

2. Сведения о единоличном исполнительном органе.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества осуществляются управляющим – обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВЕРЕН» (ИНН 7841066732, КПП 784101001, ОГРН 1177847339152, зарегистрирована 18.10.2017, адрес: 191028, г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, лит. А, оф. 102), о чем 04.06.2020 внесена запись в ЕГРЮЛ за государственным регистрационным номером (ГРН) 2207802820278, в лице генерального директора Черныша Валентина Валерьевича, действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа № 2МКД-002/УК от 28.05.2020.

3. Сведения об Уставном капитале, участниках, бенефициарах.

Уставный капитал составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Сведения об учредителях:

ООО «ТЕРИАН» - 100%

Участниками ООО «ТЕРИАН» являются (бенефициары):

1. Черныш Валентин Валерьевич – размер доли в УК 2/3
2. Балыкин Алексей Александрович - размер доли в УК 1/3

Сведения об учредителях Управляющей компании ООО «УК ВЕРЕН»:

1. ООО «ТЕРИАН» - размер доли 25%
2. Балыкин А.А. – размер доли 75%

Совет директоров: создание не предусмотрено Уставом.

Ревизионная комиссия не формировалась.

4. Сведения о численности сотрудников.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 0 человек, на 31 декабря 2023 г. 0 человек.

5. Сведения о филиалах, представительствах, обособленных подразделениях.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

6. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основной вид деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2» - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика. Других видов деятельности общество не осуществляет.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2» осуществляет строительство жилых многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

Для осуществления своей деятельности, Общество заключило с Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области договоры аренды трёх земельных участков по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, улица Дмитрия Кожемякина. Земельные участки предназначены для строительства жилого комплекса, паркинга и ДОУ.

7. Лицензии, допуски и членство в СРО

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности, и виды деятельности, которые обязывают быть членами СРО.

8. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

По состоянию на 31.12.2024 основными бенефициарными владельцами являются:

- Черныш Валентин Валерьевич – размер доли в УК 2/3 в ООО «Териан»
- Балькин Алексей Александрович - размер доли в УК 1/3 в ООО «Териан»

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (выбор из списка, приведенного в п. 7-9 ПБУ11/2008)	Характер отношений (выбор из списка, приведенного в п. 6 ПБУ11/2008)
1	Черныш Валентин Валерьевич	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества, либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли юридического лица – единоличного участника организации	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Балькин Алексей Александрович	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества, либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли юридического лица – единоличного участника организации	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ООО «ТЕРИАН»	Юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества, либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4	ООО «УК ВЕРЕН»	Юридическое лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

Операции со связанными сторонами, тысяч рублей:

№ п/п	Наименование операции со связанными сторонами	Сальдо на 31.12.24	Сальдо на 31.12.22	Сальдо на 31.12.23
1	Право на использование товарного знака			
	- ООО «ТЕРИАН»	2 100		
2	Займы полученные:			
	- ООО «ТЕРИАН»	123 273	61 313	122 903
3	Проценты по займам полученным:			
	- ООО «ТЕРИАН»	46 112	12 759	26 413

По договору займа, заключенному между ООО «СЗ «МКД 2» и ООО «ТЕРИАН» проценты начисляются по ставке 16% годовых. Возврат фактически полученного займа и начисленных процентов должен быть произведен до 30.06.2026 г.

Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу:

В 2024 году стоимость услуг управляющей компании ООО «УК ВЕРЕН» составили 16 800 тыс. руб. (в 2023 году- 16 800 тыс. руб.).

9. Учетная политика

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2024 год утверждена приказом генерального директора от 30 декабря 2019 года №1 с учетом Приказов о внесении изменений в учетную политику от 28.12.2020г, 30.12.2021г, 28.12.2022г. и от 28.12.2023г.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется ООО «УК ВЕРЕН» на основании заключенного договора №2МКД-002/УК от 28.05.2020.

9.1. Учет основных средств

Учет Основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства". Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость менее 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Организация классифицирует основные средства по следующим видам и группам, к которым применяет следующие способы оценки при признании в бухгалтерском учете и после признания в бухгалтерском учете и способы начисления амортизации:

	Группа	Стоимость	Способ амортизации
1	Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейным способом
2	Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	Линейным способом

3	Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейным способом
4	Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейным способом
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	по первоначальной стоимости	линейным способом
6	Офисная техника	по первоначальной стоимости	линейным способом
7	Офисная мебель	по первоначальной стоимости	линейным способом

Амортизация начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации, определяются при признании объекта основных средств в учете.

Общество проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования в следующих случаях:

- по состоянию на 31 декабря отчетного года;
- в случаях устаревания объекта, которое более чем на 10 процентов сокращает первоначальный срок его полезного использования;
- при обстоятельствах, которые увеличивают или уменьшают его ликвидационную стоимость более чем на 10 процентов.

Общество проверяет основные средства на обесценение.

Объекты основных средств, переквалифицируются в долгосрочные активы к продаже (ДАП), когда одновременно выполняются следующие условия:

- объект не используется в деятельности организации;
- возобновление использования этого объекта в будущем не предполагается;
- принято решение о его продаже.

В результате переклассификации активы, предназначенные для продажи, включаются в состав оборотных активов и отражаются в разделе II Бухгалтерского баланса.

9.2. Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – «НМА») ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Общество не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА, с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб.

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Согласно утвержденной учетной политике, в организации применяется линейный метод амортизации нематериальных активов.

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

9.3. Учет капитальных вложений

Капитальными вложениями признаются затраты на приобретение, создание, улучшение и восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией в течении периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- определена сумма затрат.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение, восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения проверяются на обесценение.

Капитальные вложения, после приведения в состояние, пригодное для использования, считаются основными средствами и далее учитываются по правилам ФСБУ 6/2020.

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить организации экономические выгоды в будущем, списываются с бухгалтерского учета.

9.4. Бухгалтерский учет аренды.

Учет аренды осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018.

ФСБУ 25/2018 не применяется к группе предметов аренды, которые не отражаются в качестве права пользования активом (ППА) при сроке аренды не более 12 месяцев.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно, независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды.

В случаях, когда организация не признает предмет аренды в качестве права

пользования активом и обязательство по аренде, арендные платежи признаются в расходах равномерно.

В качестве ППА признается актив, который представляет собой право арендатора использовать предмет аренды в течении срока аренды с одновременным признанием обязательств по аренде.

ППА признавать по фактической стоимости.

Обязательства по аренде первоначально оценивается как сумму приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки, которая определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

При последующей оценке, в случае если предмет аренды по характеру его использования относится к группе ОС, по которой арендатор принял решение о проведении переоценки, арендатор переоценивает соответствующее ППА.

Величина арендных обязательств после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Фактическая стоимость ППА и Обязательств по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условия договора аренды;
- изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательств по аренде.

При полном или частичном прекращении договора аренды, балансовая стоимость ППА и ОА списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в качестве прибыли/убытка.

ППА в бухгалтерском балансе отражается в разделе «Внеоборотные активы» по стр. 1150 или обособленно по отдельной строке (при существенности данных). ОА отражаются в бухгалтерском балансе по стр. 1450 или 1550 «Прочие обязательства»

9.5. Учет запасов

Учет запасов в организации осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единица учета запасов

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

Оценка запасов:

Оценка запасов на отчетную дату осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019).

Согласно п. 28 ФСБУ 5/2019 последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов в зависимости от ситуации определяется в соответствии с МСФО (пункты 28-33 МСФО (IAS) 2 «Запасы»).

Оценка незавершенного производства:

Оценка незавершенного производства осуществляется в сумме фактической себестоимости.

Незавершенное производство в части продукции, по которой уже заключен основной или предварительный договор с покупателем, не проверяется на обесценение.

Классификация затрат:

На основании п. 23, 24 ФСБУ 5/2019, в состав прямых затрат, которые включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции, учитываемые на счете 20.01 «Основное производство», входят:

- Услуги по управлению;
- Услуги по ведению бухгалтерского учета;
- Госпошлина за регистрацию
- Услуги по электронной регистрации ДДУ.
- Услуги по продвижению и привлечению клиентов

Косвенные расходы текущего месяца учитываются полностью в составе расходов ежемесячно.

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости. В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Списание готовой продукции:

При передаче готовой продукции на продажу или иные цели используется один способ: стоимость всей готовой продукции списывается в расходы по фактической себестоимости каждой единицы.

9.6. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений в виде ценных бумаг ведется по эмитентам, видам и номинальной стоимости ценных бумаг. Учет других финансовых вложений ведется по контрагенту и виду вложения.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости (п. 8 и п.9 ПБУ 19/02). Проценты, начисленные по данным вложениям, отражаются обособленно на счете 76 (субсчет 76.09).

Для целей бухгалтерской оценки финансовые вложения подразделяются на две группы: финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном настоящим положением порядке, и финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Переоценка производится ежеквартально (п.20 ПБУ 19/02).

Расчетная стоимость финансовых вложений, по которым нельзя определить текущую рыночную стоимость, производится только в случае их обесценения при одновременном наличии условий устойчивого снижения их стоимости, определенных п.37 ПБУ 19/02.

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

9.7. Резервы

Резервы под обесценение запасов

Обществом создается резерв по обесценению запасов в случае установления обесценения. На конец каждого года, для создания резерва по обесценению запасов перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводится тест на обесценение запасов (включая незавершенное производство) на конец года. Резерв под обесценение создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Резерв под обесценение запасов отражается записью: Д90.2 (или если не было выручки от продажи запасов в отчетном периоде -91.2) К14. При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Восстановление резерва отражается записью: Д90.2 К14 красное сторно. Такая запись отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2. В том случае, если стоимость запасов при выбытии списывается на счет 91.2, то резерв восстанавливается записью: Д91.2 К14 красное сторно.

Резерв сомнительных долгов:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2» создает резервы по сомнительным долгам. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется по результатам инвентаризации.

Резерв на 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г. не создан ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на

31 декабря каждого отчетного года в следующем порядке.

По состоянию на 31 декабря каждого года проводится проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценение) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, а также корректируется сумма созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

Критерий существенности изменения расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью установлен в размере 5 процентов.

В зависимости от наличия обстоятельств резервы под обесценение финансовых вложений создаются в следующих размерах.

	Долговые инструменты. Нарушение должником сроков исполнения обязательства	Долговые инструменты. Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника	Долевые инструменты.
Чистые активы (ЧА), приходящиеся на долю владения Организации, отрицательные или менее балансовой стоимости финансового вложения по данным последней выпущенной бухгалтерской отчетности			На разницу между балансовой стоимостью финансового вложения и долей чистых активов, принадлежащих Организации. При отрицательных ЧА-100%
Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника			100%

На сумму создаваемых резервов делаются записи по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы" и кредиту счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги". При повышении рыночной стоимости финансовых активов, по которым ранее были созданы соответствующие резервы, производятся записи по дебету счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги" в корреспонденции со счетом 91 "Прочие доходы и расходы". Аналогичная запись делается при списании с баланса ценных бумаг, по которым ранее были созданы соответствующие резервы.

Оценочное обязательство на оплату отпусков не создается, поскольку численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 0 человек.

9.8. Займы и кредиты.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам учитываются в стоимости строительства, так как в соответствии с ПБУ 15/2008 к инвестиционным активам относятся объекты незавершенного строительства, составляющие совокупность длительных и существенных затрат застройщика на строительство объекта, предназначенные для продажи, отнесенные к группе «Запасы», в соответствии с п. 20 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

9.9. Пересчет стоимости активов в иностранной валюте

По мере изменения курса рубля производится пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (вкладах), выраженных в иностранной валюте.

9.10. Доходы

Учет доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- доходы от продажи объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания договора купли-продажи, который одновременно является актом приёма-передачи;

- доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам долевого участия, если договором предусмотрены такие услуги.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями организации.

Доходы признаются по методу начисления.

9.11. Расходы

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Расходами по обычным видам деятельности являются:

1. Расходы от продажи объектов недвижимости. Себестоимость объектов строительства будет сформирована по окончании строительства

2. В случае если доходы от оказания услуг заказчика-застройщика признаются по договорам ДДУ, списание расходов на содержание застройщика для осуществления строительства объекта недвижимости, учитываемые на счете 20 «Основное производство» по номенклатурной группе «Услуги застройщика» происходит ежемесячно в сумме накопленных затрат.

Учет общехозяйственных затрат осуществляется на счете 20 «Основное производство» номенклатурная группа «Услуги застройщика» по видам затрат.

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в периоде возникновения.

Расходы признаются по методу начисления.

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

9.12. Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

9.13. Учет договоров строительного подряда.

Общество применяет ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 №116н с месяца, в котором степень завершенности строительно-монтажных работ достигнет 10% в денежном выражении от строительной готовности дома. Степень завершенности работ определяется по доле выполненного на отчетную дату объема работ в общем объеме строительно-монтажных работ по финансовой модели проекта. ООО «СЗ МКД 2» ежемесячно начисляет условный доход застройщика затратным методом: сумма оборотов по бухгалтерским счетам 20.01 и 91.02 за текущий месяц, умноженный на процент прибыльности проекта, проводкой ДТ 46 КТ 90.01.1. В бухгалтерском балансе условный доход застройщика отражается по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

9.14. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список "А" 1-го уровня).

9.15. Инвентаризация активов и обязательств.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в случаях, установленных в п.3 ст.11. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, на основании приказов по Организации. Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

9.16. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности.

Организация подвержена финансовым рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Организацией

формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

9.17. Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
31 декабря 2022 года	101,6797	106,1028
31 декабря 2023 года	89,6883	99,1919

9.18. Учетная политика для целей налогового учета

Учетная политика для целей налогового учета утверждена приказом генерального директора Общества №1 от 25.12.2020 г. и содержит следующие основные моменты:

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

В целях определения материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод списания по средней себестоимости.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Организация не создает резервы по сомнительным долгам и предстоящим расходам и платежам.

Организация формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

10. Бухгалтерский баланс

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

10.1. Нематериальные активы: Состав активов приведен в Пояснении 1 к балансу.

10.2. Основные средства: Состав приведен в Пояснении 2.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. Обесценение не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

- 10.3. Незавершенные капитальные вложения отсутствуют.
- 10.4. Инвестиционная недвижимость отсутствует.
- 10.5. Долгосрочные активы к продаже отсутствуют.
- 10.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность отсутствуют
- 10.7. Финансовые вложения отсутствуют.
- 10.8. Запасы. Состав запасов приведен в Пояснении 4 к балансу. Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.
- 10.9. Дебиторская задолженность. Состав приведен в Пояснении 5 к балансу. В отчетном периоде сомнительной и безнадежной задолженности не выявлено.
- 10.10. Кредиторская задолженность. Состав приведен в Пояснении 5. Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.
- 10.11. Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2024, тысяч рублей:

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
Банк ДомРФ	1 619 681	30.06.2026	0	123 399	0
Териан ООО	123 273	30.06.2026	0	46 112	0
Итого	1 742 954		0	169 511	0

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2023, тысяч рублей:

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
Банк ДомРФ	265 359	30.06.2026		7 915	
Териан ООО	122 903	30.06.2026		26 413	
Итого	388 262			34 329	

11. Отчет о финансовых результатах

Расшифровки и комментарии к статьям Отчета о финансовых результатах.

11.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка», тысяч рублей

Наименование	2023 год	2024 год
Условный доход застройщика	0	154 085
Итого	0	154 085

11.2. Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж», тысяч рублей

	2023 год	2024 год
Наименование расходов		
Аренда помещения	960	1040
Амортизация	0	1684
Онлайн регистрация договоров	0	848
Право на использование товарного знака	0	2100
Страхование СМР и ГО	0	1965
Субсидирование ипотеки дольщикам	0	1827
Услуги по ведению бухгалтерского учета	0	24010
Услуги по продвижению и привлечению клиентов	0	96517
Услуги по управлению	0	9610
Прочие расходы	58	606
Итого	1018	140 207

11.3. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы», тысяч рублей

	2023 год	2024 год
Наименование доходов		
Аренда офиса строительства	0	129
Списание % по займу	0	3 755
Штрафы, пени, неустойки	0	254
Прочие внереализационные доходы	0	8
Итого	0	4 146

11.4. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы», тысяч рублей

Наименование расходов	2023 год	2024 год
Штрафы, пени	388	270
Услуги банка	39	48
Прочие внереализационные	0	1126
Итого	427	1444

Реструктуризации деятельности, прекращения деятельности, организации в отчетном периоде не было. Расходов, связанных с урегулированием судебных разбирательств не производилось.

Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

Сопоставление условного расхода по налогу на прибыль с фактическим расходом по налогу на прибыль: тысяч руб.

		за 2024г.	за 2023г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	16 287	-1 445
2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке	-3795	289
3	Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):		
4	доходы, не принимаемые к налогообложению		
5	расходы, не принимаемые к налогообложению		
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	-3795	289
7	Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки		
8	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
9	Прочее		
10	Расходы (доходы) по налогу на прибыль (строка 2410 Отчета о финансовых результатах «Налог на прибыль»)	-3795	289

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

тысяч рублей

Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31.12.24	Отражено в ОФР	на 31.12.23
Незавершенное производство	0	- 419	419
Арендные обязательства	5463	- 45	5508
Внеоборотные активы	1726	896	830

Убытки прошлых лет	8119	2731	5388
Расходы будущих периодов	30851	29266	1585
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	46159	32429	13730
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31.12.24	Отражено в ОФР	на 31.12.23
Внеоборотные активы	43999	36429	7570
Основные средства	3922	102	3820
Проценты по обязательствам	928	-306	1234
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	48849	36225	12624

12. Отчет о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 90 дней.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи"

тысяч рублей:

Показатель	2024 год	2023 год
Госпошлина	51	60
Услуги банка	48	39
Сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками	179 045	20 219
Итого	179 144	20 318

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

тысяч рублей

Показатель	31.12.24	31.12.23
Остаток денежных средств 31.12	35	57
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до 3-х месяцев)	0	0
Итого	35	57

13. Уставный, добавочный и резервный капитал

тысяч рублей

Показатель	31.12.2024 г	31.12.2024 г.
Уставный капитал	10	10
Добавочный капитал	0	0
Резервный капитал	0	0

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

14. Чистые активы

По состоянию на 31.12.2024, чистые активы общества составляют 5 113 тыс. руб., на 31.12.2023 чистые активы были отрицательные и составляли 7 379 тыс. руб..

15. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Организация реализует проекты с использованием эскроу счетов. Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в составе активов Организации, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Остаток средств дольщиков на данных счетах

Проект	(тысяч рублей)	
	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.24	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.23
ЖК VEREN NORT Сертолово	726 540	79 258
Итого	726 540	79 258

16. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

17. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

18. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в отчетности в 2024 год не выявлены.

19. Информация по оценочным значениям.

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов. В 2024 году резервы не создавались.

20. Информация о событиях после отчетной даты.

Факты хозяйственной деятельности Организации, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2024, рассмотренные согласно перечню, указанному в ПБУ7/98 «События после отчетной даты», отсутствуют.

21. Соблюдение принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Финансовые, производственные и другие факторы, свидетельствующие о сомнениях в непрерывности деятельности не выявлены.

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

Общество намерено осуществлять свою финансово экономическую деятельность непрерывно. Бухгалтерская отчетность составлена из допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

22. Страновые и геополитические риски

В 2024 – 2025 г. продолжают сохраняться факторы экономического и иного характера, которые оказали или могли оказать существенное влияние на деятельность Общества. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные 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.

Возможность оценить указанные последствия, на момент составления отчетности, в денежном выражении отсутствует.

Влияние изменения валютного законодательства и курсов валют отсутствует. Общество осуществляет свою деятельность в рублях, и его поставщики и подрядчики не связаны с валютными рисками.

Изменения, связанные с производственными цепочками, логистикой и продажами не окажут существенного влияния на оказание услуг (выполнение работ).

Повышение ключевой ставки Банка России не окажет существенного влияния на деятельность Общества, санкционные ограничения отсутствуют.

Указанные события не могут повлиять на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

23. Судебные дела и претензионные споры.

В 2023 году Общество выступало ответчиком по судебному иску ООО «ЦБИ», по которому достигнуто мировое соглашение. В 2024 году судебные разбирательства отсутствуют.

24. Информация по прекращаемой деятельности.

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации.

Генеральный директор

управляющей компании ООО «УК ВЕРЕН»

«05» марта 2025г.



Черныш В.В.