

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «МТ-АУДИТ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Динвест»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Динвест» (ОГРН 5077746855104), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Динвест» 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на информацию в пункте 9 пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года, в которой описаны факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности, а именно указано, что чистые активы Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Динвест» на протяжении последних трех лет составили отрицательную величину:

- По состоянию на 31 декабря 2022 года – (30 015) тыс. руб.

- По состоянию на 31 декабря 2023 года – (71 737) тыс. руб.
- По состоянию на 31 декабря 2024 года – (142 588) тыс. руб.

По нашему мнению эти обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление 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.

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

Ответственность аудитора за аudit 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 Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, 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 недопустимым, 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 осуществляли информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляли такие в процессе аудита.

Руководитель аудита,

по результатам которого составлено аудиторское
заключение (ОРНЗ 22006098358)

квалификационный аттестат № К019294 от 26 июля 2001 г.

действует от имени ООО «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «МТ-АУДИТ» по доверенности
№ 01/06 от 01.06.2024 г.

Захарьев Борис Игоревич



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «МТ-АУДИТ»
ОГРН 1207700106877.

107076, г. Москва, ул. Матросская Тишина, д. 23, стр. 1, помещ. XVII.
Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО AAC)
ОРНЗ 12106015323.

23 апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		Форма по ОКУД		
		0710001	31	12
Организация		Дата (число, месяц, год)	2024	
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ДИНВЕСТ"		по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИИН	7734564846	
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	41.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Общества с ограниченной ответственностью		по ОКЕИ		384
Единица измерения: в тыс. рублей				

Местонахождение (адрес)

125167, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Аэропорт, ул 4-Я 8 Марта, дом 6А, помещение 17/11

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТНаименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА" МТ-АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИИН	9718154324
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНП	1207700106877

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ					
П3.1	Нематериальные активы	1110	8 146	5 428	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
П3.2	Основные средства	1150	58 664	18 410	16 259
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	58 664	12 884	4 316
	Права пользования активами	11502	-	5 527	11 943
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
T3.1	Финансовые вложения	1170	111 400	111 400	111 400
	в том числе:				
	Займы выданные	11701	111 400	111 400	111 400
	Отложенные налоговые активы	1180	41 324	16 313	9 161
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	219 534	151 551	136 820
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
T4.1	Запасы	1210	4 273 562	2 111 993	845 400
	в том числе:				
	Незавершенное строительство	12101	4 270 713	2 107 984	845 400
	Материалы	12102	2 849	4 029	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	441 800	134 171	76 666
T5.1	Дебиторская задолженность	1230	445 792	111 193	119 546
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	3 653	2 334	-

	Расчеты по налогам и сборам	12302	7 223	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	562	-	-
	Авансы выданные под строительство	12304	373 723	61 596	85 396
	Проценты по займам выданным	12305	60 631	47 263	33 895
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 824	4 492	3 391
	Прочие оборотные активы	1260	92	107	113
T5.1	в том числе:				
	НДС налоговый агент	12601	92	89	75
	Расходы будущих периодов	12602	-	38	38
	Итого по разделу II	1200	5 169 070	2 361 966	1 045 116
	БАЛАНС	1600	5 388 604	2 513 507	1 181 936

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
ОИК	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	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(142 598)	(71 747)	(30 025)
ОИК	Итого по разделу III	1300	(142 588)	(71 737)	(30 015)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
ПЗ.8	Заемные средства	1410	4 793 031	2 024 178	926 161
	Отложенные налоговые обязательства	1420	30	1 723	3 252
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
T5.3	Прочие обязательства	1450	636 522	430 132	20 921
	в том числе:				
	Долгосрочная кредиторская задолженность	14501	636 522	419 126	4 827
	Итого по разделу IV	1400	5 429 583	2 456 033	950 334
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
ПЗ.8	Заемные средства	1510	-	-	206 445
T5.3	Кредиторская задолженность	1520	101 590	129 198	55 160
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	101 590	126 573	42 797
	Расчеты по налогам и сборам	15202	-	2 625	2 363
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	19	13	12
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	101 609	129 211	261 617
	БАЛАНС	1700	5 388 604	2 513 507	1 181 936

Руководитель



10 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД

Коды

0710002

Дата (число, месяц, год)

31 12 2024

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный
Застройщик "ДИНВЕСТ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 7734564846

Вид экономической
деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

по ОКВЭД 2 41.20

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

12300 16

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ 384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
3.10	Коммерческие расходы	2210	(89 451)	(8 762)
3.10	Управленческие расходы	2220	(6 407)	(3 393)
3.10	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(95 858)	(12 155)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	в том числе:			
			-	-
			-	-
3.10	Проценты к получению	2320	13 372	13 376
3.10	Проценты к уплате	2330	(9 390)	(17 222)
3.10	Прочие доходы	2340	3 343	4 200
3.10	Прочие расходы	2350	(9 017)	(38 592)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(97 550)	(50 393)
	Налог на прибыль	2410	26 704	8 679
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	26 704	8 679
	Прочее	2460	(4)	(9)
3.10	Чистая прибыль (убыток)	2400	(70 850)	(41 723)

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	(70 850)	(41 723)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Чирков Альберт
Алексеевич

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ДИНВЕСТ"	форма по ОКУД	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2024
Вид экономической деятельности	по ОКПО	ИИН	7734564846
Организационно-правовая форма / форма собственности	Строительство жилых и нежилых зданий Общества с ограниченной ответственностью	по ОКВЭД 2	41.20
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непотраченный убыток)	Иного
Баланса капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	-	-	-	(30 015)
За 2023 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	X	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	X	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	(41 722) (41 722)
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	(41 722)	(41 722)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
Уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
Уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

9

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенный прибыль (нераскрытый 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	-	-	-	(71 747)	(71 737)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3310	-	-	-	-	-	-
переоценка имущества	3311	X	X	X	X	X	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3312	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3313	X	X	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3314	-	-	-	X	X	-
рорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3320	-	-	-	-	(70 851)	(70 851)
переоценка имущества	3321	X	X	X	X	(70 851)	(70 851)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
Уменьшение номинальной стоимости акций	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	X	-	-
рорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3340	X	X	-	-	-	X
	3300	10	-	-	-	(142 598)	(142 588)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(142 588)	(71 737)	(30 015)



Руководитель

Чиркиев Альберт
Алексеевич

(расшифровка подлинности)

10 марта 2025 г.

12

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ДИНВЕСТ"
 Идентификационный номер налогоплательщика 7734564846
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
Форма по ОКУД	0710005	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2024
по ОКПО		
ИНН	7734564846	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ		384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 378	4 208
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 378	4 208
Платежи - всего	4120	(2 179 281)	(699 012)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 842 552)	(606 529)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 311)	(1 108)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(335 418)	(91 375)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 176 903)	(694 804)
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	2 180 235	695 905
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 180 235	695 905
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	2 180 235	695 905
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 332	1 101
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 492	3 391
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7 824	4 492
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



10 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		Изменение за период				На конец периода	
			Выбыло		Накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость		Накопленная амортизация	
			Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступление первоначальной стоимости	Начислено амортизации и убыток от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Начисленная амортизация	Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	6 150	(722)	5 904	-	(3 185)	-	-	12 053 (3 907)
в том числе:	5110	за 2023г.	-	-	6 150	-	(722)	-	-	6 150 (722)
Другие НМА	5101	за 2024г.	6 150	(722)	5 904	-	(3 185)	-	-	12 053 (3 907)
	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		Изменение за период		На конец периода
			часть первоначальной стоимости, списанной на расходы	Поступило	Поступило	часть стоимости, списанной на расходы за период	
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

Изменение по показателю в результате операции по приобретанию нематериальных активов						
Наименование показателя	Код	Период	Изменение за период			
			На начало года	Затраты за период	списано/автраг как не использованного результатата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НМОКР
Затраты по назначенному исследованием и разработкам - всего	5180	38 2024г.	-	-	-	-
В том числе:	5170	38 2023г.	-	-	-	-
Назначенные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2024г.	-	-	-	-
В том числе:	5171	за 2023г.	-	-	-	-
Назначенные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	38 2024г.	-	5 904	-	(5 904)
В том числе:	5190	38 2023г.	-	6 150	-	(6 150)
Экстерьерная 3D визуализация З	5181	38 2024г.	-	170	-	(170)
	5191	38 2023г.	-	-	-	-

Physiognomy

Алексеевы

Изображения



10 mette 2025 r.

七

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			Накоплен- ная аморти- зация и убытки от действие- ний	Поступило первоначаль- ной стоимостью	Выбытие объектов		Накоплен- ная аморти- зация и убытки от действие- ний	Накоплен- ная аморти- зация и убытки от действие- ний		
					Накоплен- ная аморти- зация и убытки от действие- ний	Первоначаль- ной стоимостью				
Основные средства (без учета в материальных ценностях) - всего	5200	за 2023г.	37 745	(19 334)	58 027	(18 566)	18 568	(17 676)	-	
в том числе:	6210	за 2023г.	23 437	(7 178)	14 101	-	-	(12 156)	-	
Другие виды основных средств	6201	за 2024г.	19 081	(6 198)	58 027	-	-	(12 247)	-	
Учено в составе долгосрочник вложений в материальные ценности - всего	5211	за 2023г.	23 437	(7 178)	14 101	-	-	(12 156)	-	
в том числе:	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	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	столбик	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и изыскательские операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	58 027	-	-	(58 027)
в том числе:	5250	за 2023г.	-	14 101	-	-	(14 101)
Баннер с УФ пленкой "FORUM" на метал.каркасе	5241	за 2024г.	-	388	-	-	(388)
Световые буны с розовым производством проект форум	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Планшетный компьютер Apple iPad pro 12.9 256GB	5242	за 2024г.	-	633	-	-	(633)
Сланешет 12.9 Apple iPad Pro (2021) 128 ГБ Wi-Fi + Cellular (MHRF53, Ментальная зевер	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
Монитор Laserline цветнойКиссера 2554cd 1102УРЭНЛ043	5243	за 2024г.	-	155	-	-	(155)
Забор с подсветкой , недвижимая, рендерами, логотипом проект Форум	5244	за 2024г.	-	-	-	-	-
Световые таблички 50*50 см, подсветка из АЛП С объемными световыми цифрами	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Lenovo ThinkBook 16 G6iRL 16" WUXGA (1920x1200) IPSAG 300N, i7-13700H 2.4GHz, 1x16GB DDR5	5245	за 2024г.	-	321	-	-	(321)
Компьютер Монитор Philips 23.8"+ ПК Lenovo ThinkCentre M70q G3 Tower(11USA014C)black	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
Объект г. Москва, ул. Садово-Суриковская, А.14, стр. 1 (форум)	5256	за 2023г.	-	2 779	-	-	(2 779)
Штор-Рул	5247	за 2024г.	-	-	-	-	-
5257	за 2023г.	-	-	119	-	-	(119)
Ноутбук Lenovo ThinkBook 16 G6iRL 16" WUXGA (1920x1200) IPSAG 300N, i7-13700H 2.4GHz, 1x16GB DDR5	5248	за 2024г.	-	93	-	-	(93)
Компьютер Монитор Philips 23.8"+ ПК Lenovo ThinkCentre M70q G3 Tower(11USA014C)black	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-
Световые буны FORUM на каркасе	5249	за 2024г.	-	92	-	-	(92)
Объект г. Москва, ул. Садово-Суриковская, А.14, стр. 1 (форум)	5259	за 2023г.	-	-	-	-	-
Штор-Рул	5250	за 2024г.	-	3 140	-	-	(3 140)
Телевизор Samsung QE75Q60BAUXХЕ черный/4К	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Шкаф HD75	5252	за 2024г.	-	10 525	-	-	(10 525)
Строительное ограждение с подсветкой "FORUM"	5253	за 2024г.	-	-	-	-	-
Объемный макет объекта КГ "Форум"2	5254	за 2024г.	-	3 425	-	-	(3 425)

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости обычного основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	3 140	-

Обычный налог объект ЖК "Форум" 2	5281	3 140
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	-	-	-
Переведенные в землю основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	198	198	86
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрацией	5284	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иные используемые основные средства (запол и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

Чирков Альберт
Алексеевич

(расшифровка подпись)

10 марта 2025 г.

21

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода
			Поступило	Накопленная первоначальная стоимость	Начисление процентов (выплачая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убыток от обесценения)		
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	111 400	-	-	-	-	111 400
в том числе:	5311	за 2023г.	111 400	-	-	-	-	111 400
Договор займа №ДНВ БЭ-1 от 17.06.2020 (12%, 30.09.27),	5302	за 2024г.	111 400	-	-	-	-	111 400
Краткосрочные - всего	5312	за 2023г.	111 400	-	-	-	-	111 400
в том числе:	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	6316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	6310	за 2023г.	111 400	-	-	-	-	111 400

Ld

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:				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Чиряков Альберт
Алексеевич

(засвидетельствовано подписью)



Руководитель

10 марта 2025 г.

23

4. Запасы

4.1. Накопление и движение запасов

Наименование показателя	Номенклатура	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			себя- стоимость	вспомога- тельный размеры под- снижение стоимости	поступление и затраты	изъятие изнуждения стоимости	изъятие от списания стоимости	избыточ- ность	изменение размера под- снижение стоимости
Запасы - всего		5400	39 2024г.	2 111 883	-	2 111 883	2 274 181	(112 611)	-
в том числе:		5420	39 2023г.	845 400	-	845 400	1 275 413	(18 820)	-
Сырье, материалы и другие аналогичные цистерны		5401	39 2024г.	4 029	-	4 029	13 427	(14 607)	-
Готовые промежуточные		5421	39 2023г.	-	-	-	4 087	(58)	-
Товары для перепродажи		5402	39 2024г.	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные		5422	39 2023г.	-	-	-	-	-	-
Запасы в незавершенном производстве		5403	39 2024г.	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты		5423	39 2023г.	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство		5404	39 2024г.	-	-	-	-	-	-
		5424	39 2023г.	-	-	-	-	-	-
		5405	39 2024г.	-	-	-	-	-	-
		5425	39 2023г.	-	-	-	-	-	-
		5406	39 2024г.	-	-	-	98 005	(98 005)	-
		5426	39 2023г.	-	-	-	8 762	(8 782)	-
		5407	39 2024г.	2 107 864	-	2 107 864	2 162 749	-	-
		5427	39 2023г.	845 400	-	845 400	1 262 564	-	-
								4 270 713	-
								2 107 564	-
								2 107 564	-

4.2. Запасы в запое

Наименование показателей	Ном.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не отгруженные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в запое по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-
		-	-	-



5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование по паспорту	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			поступление	выбытие	погашение	стягивание на финансовый результат	коисполнение	перевод из долгосрочного в краткосрочный, задолженность	перевод из краткосрочного в краткосрочную задолженность	взыскание по кредиторским долгам по смете, операции
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочий	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	114 780	(3 516)	349 804	(15 396)	-	-	X	X
в том числе:	5530	за 2023г.	119 630	(16)	55 114	(59 973)	-	-	-	449 385 (3 502)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	114 780 (3 516)
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	87 449	(3 516)	328 726	(15 286)	-	-	-	-
	5532	за 2023г.	84 798	(16)	42 856	(59 967)	-	-	-	380 878 (3 502)
Прочий	5513	за 2024г.	47 332	-	21 238	(82)	-	-	-	67 448 (3 516)
	5533	за 2023г.	34 662	-	12 456	(0)	-	-	-	88 506
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	47 332
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	114 780	(3 516)	349 804	(15 396)	-	-	X	X
	5520	за 2023г.	119 630	(16)	55 114	(59 973)	-	-	-	449 385 (3 502)
							-	-	-	114 780 (3 516)

5.2. Продолжение Адебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
				Учитывая по условиям договора	Балансовая стоимость		
Всего	5540	3 502	3 502	3 518	3 518	19	19
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	3 502	3 502	3 518	3 518	18	18
расчеты с поставщиками и подрядчиками (в части авансов)	5542	-	-	-	-	-	-
платежей, предоплаты)	5543	-	-	-	-	-	-
правоз	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Поступление	Изменение за период		Выбытие	На 31 декабря 2024 г.
				в результате хозяйственных операций (сумма налога по сделке, операции)	принимающее проценты, штрафы и иные начисления	погашение	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	2 454 310	4 001 446	508 616	(1 704 820)	-
в том числе:				947 062	117 567	(72 817)	206 445
кредиты	5552	за 2024г.	1 721 925	3 871 040	576 023	(1 693 815)	-
займы	5553	за 2024г.	856 231	744 113	106 306	(84 775)	-
прочее	5554	за 2024г.	69 830	15 200	10 877	-	206 445
Долгосрочная кредиторская задолженность	5555	за 2024г.	419 126	217 396	-	-	-
Арендные обязательства	5575	за 2023г.	4 827	417 254	-	(2 855)	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5556	за 2024г.	11 007	-	(11 007)	-	419 125
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	10 084	-	(15 087)	-	-
авансы полученные	5562	за 2023г.	129 198	(2)	635	(20 241)	11 007
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	261 605	116 275	-	(42 237)	(206 445)
кредиты	5564	за 2024г.	52 797	116 013	-	(42 237)	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	101 590
прочее	5566	за 2024г.	2 605	(2)	2	(2 626)	128 573
авансы полученные	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5568	за 2023г.	2 303	202	-	-	-
кредиты	5569	за 2024г.	-	-	-	-	-
займы	5570	за 2023г.	-	-	-	-	-
прочее	5571	за 2024г.	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2024г.	2 683 508	4 091 444	588 253	(1 735 081)	5 631 143
	5570	за 2023г.	1 208 667	1 292 842	197 033	(115 054)	2 583 508

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование подразделения				Код	На 31 декабря 2004 г.	На 31 декабря 2003 г.	На 31 декабря 2002 г.
Всего				5580	-	-	-
в том числе:					-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками				5581	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками				5582	-	-	-
прочая задолженность				5583	-	-	-
				5584	-	-	-

Руководитель
Андрей Михаилович
(подпись подпись)



TD MAPTE 2025 r.

28

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Накменование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	628	39
Расходы на оплату труда	5620	968	846
Отчисления на социальные нужды	5630	299	256
Амортизация	5640	8 784	2 932
Прочие затраты	5650	85 181	8 083
Итого по элементам	5660	95 858	12 156
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	5690	95 858	12 156

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

Руководитель

Чиряков Альберт
Алексеевич
(личная подпись)

10 марта 2025 г.

29



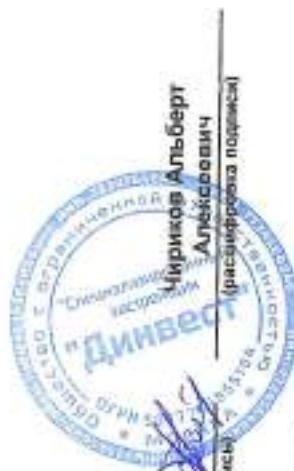
7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как идентичной суммы	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - Всего	5700	13	6	-	-	19
в том числе:						
резерв отпуск	5701	13	6	-	-	19

Руководитель Чириков Альберт Алексеевич
 (подпись) 10 марта 2025 г.

10 марта 2025 г.

30



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	59000	1 201 896	63 645	"
в том числе:				
средства участников АО «Банк строительства на счетах эскроу	5801	1 201 896	63 645	"
Выданные - всего	5810	597 022	68 500	68 500
в том числе:				
АО «Банк ДОМ.РФ» Договор об ипотеке (залоге недвижимости) №410091-20 от 04.06.2020 года, залог Недвижимое имущество объект культурного наследия регионального значения «Здание альтернативного театра Форум 1914 г., инж. Л.А. Анокин, общая площадь 2737,8 кв. м.	5811	500	500	"
АО «Банк ДОМ.РФ» Договор об ипотеке (залоге недвижимости) №410091-20 от 04.06.2020 года, залог право аренды земельного участка общевойплощадью 2007 кв.м. на участковый № 77:01:0001089:67	5812	68 000	68 000	68 000
Банковская гарантия № 57054 от 28.06.2024г. срок до 20.03.2029	5813	629 522	"	"

Руководитель

Чириков Альберт
Александрович
(подпись)

10 марта 2025 г.



31

9. Государственная помощь

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



Руководитель
Чириков Альберт
Алексеевич
(подпись)
10 марта 2025 г.

Чириков Альберт
Алексеевич
(электронная подпись)

10 марта 2025 г.

ЭК

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и
отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года**

**Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ДИНВЕСТ»**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДИНВЕСТ» (далее «Общество») за 2024 год.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДИНВЕСТ»

Сокращенное наименование: ООО СЗ «ДИНВЕСТ»

Адрес местонахождения (почтовый адрес): 123456 Российская Федерация, г. Москва, муниципальный округ Аэропорт, ул. 4-я 8 Марта, д.6А, пом. 17/11.

ИНН: 7734564846

КПП: 771401001

ОКПО: 81357847

Основные виды деятельности Общества в 2024 году:

Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

ООО СЗ «ДИНВЕСТ» 31 мая 2007 года зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746855104. Выдано свидетельство о государственной регистрации предприятия № 009383112, серия 77 от 31 мая 2007 года.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован Протоколом общего собрания от 12.03.2020г., зарегистрирован 20.03.2020 года.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2023 году — 1 человек;
- в 2024 году — 1 человек.

Состав участников Общества на 31 декабря 2024 года:

№ п/п	Участник/Акционер	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	ООО "БУТОВО-ЭСТЕЙТ"	100	10

- У Общества отсутствует Совет Директоров.
- У Общества отсутствует ревизионная комиссия.
- У Общества отсутствуют дочерние Общества.
- У Общества отсутствуют зависимые Общества

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

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

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

Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, по прочим операциям — формы первичной учетной документации, утвержденные в организации для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётиности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, по мере

изменения курса не производится. Пересчет в рубли иностранной валюты по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период, не производится.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведется уполномоченной организацией.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Подразделения организации (выделенные и невыделенные на отдельный баланс), ведут бухгалтерский учет, руководствуясь основными положениями общей для всех подразделений учетной Политики.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учёт и оценка основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

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

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части объекта основных средств считаются существенно отличающимися в случае, если разница со стоимостью и сроком использования объекта в целом составляет более 30% соответственно.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты Организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными считать затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания, превышающие 10% от первоначальной стоимости ремонтируемого и обслуживаемого объекта основных средств, но не менее 100 000 руб.

Общество выделяет следующие виды основных средств:

- земля;

- здания;
- сооружения;
- рабочие и силовые машины и оборудование;
- измерительные и регулирующие приборы и устройства;
- вычислительная техника;
- транспортные средства;
- инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги и площадки;
- прочие объекты.

и следующие группы основных средств:

- инвестиционная недвижимость;
- недвижимое имущество (кроме инвестиционной недвижимости);
- прочие основные средства.

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

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

В случае если в первоначальной стоимости объекта основных средств учтена величина оценочного обязательства по будущему демонтажу, утилизации этого объекта и восстановлению окружающей среды, то изменение этой величины (без учета процентов) увеличивает или уменьшает первоначальную стоимость объекта основных средств.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

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

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Не подлежат амортизации:

- инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости;

- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
 - используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые консервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.
- Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:
- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
 - б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
 - в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

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

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений (т.е. без пересчета данных предыдущих периодов).

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». При наличии обесценения его величина признается на субсчете «Обесценение» счета 02 «Амортизация основных средств» с отражением в качестве расхода в отчете о финансовых результатах. При списании объекта основных средств суммы накопленного обесценения по данному объекту относятся в уменьшение его первоначальной стоимости.

Расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке отражаются в стоимости строительства на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

Данные объекты отражаются в учете в составе основных средств только в случае длительного (не менее двенадцати месяцев) использования Организацией для получения дохода.

При сносе с целью дальнейшего строительства, балансовая стоимость таких основных средств списывается с баланса на дату оформления акта о списании объекта основных средств (унифицированная форма № ОС-4). Балансовая стоимость

указанных объектов формирует стоимость будущего объекта строительства и учитывается на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (инвестиционная недвижимость) и учитываются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» ведется по видам материальных ценностей, арендаторам и отдельным объектам материальных ценностей.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг. Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг. При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Арендованные основные средства (за исключением тех, по которым на балансе отражается право пользования активом) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, равной сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты основных, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают

фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации основных средств.

Учет амортизации нематериальных активов

Выбор способа начисления амортизации по каждому объекту НМА производится индивидуально исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования этого НМА. Если такой расчет невозможно осуществить достоверно, амортизация по объекту НМА начисляется линейным способом. По тем же правилам способ амортизации каждого объекта НМА ежегодно проверяется на необходимость его уточнения.

При определении или уточнении срока полезного использования объекта НМА учитываются следующие факторы:

- предполагаемый срок использования этого НМА Организацией;
- срок действия прав Организации на данный НМА;
- моральное (коммерческое) устаревание.

Срок полезного использования товарных знаков при их принятии к бухгалтерскому учету устанавливается приказом руководителя, исходя из срока действия свидетельства на товарный знак. Впоследствии срок полезного использования товарного знака может быть уточнен.

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Программное обеспечение, созданное по заказам Организации, относится к объектам НМА с определенным сроком полезного использования.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Учет запасов

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

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

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

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

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)» не используется. Объекты строительства,

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

При осуществлении деятельности застройщика к затратам, прямо относящимся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), включаемым в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции, относятся: подготовка территории строительства; предпроектная стадия; строительно-монтажные работы; проектно-изыскательские работы; рабочая документация; авторский надзор; инженерно-геодезические изыскания; строительный контроль; согласования, технические условия; проценты по займам и кредитам; аренда земельного участка; стоимость земельного участка; амортизация; вознаграждение девелопера; содержание строительной площадки; расходы на отделку помещений; прочие расходы.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Организацией по средней себестоимости.

При отгрузке объектов недвижимости (готовой продукции, товаров) их оценка производится Организацией по себестоимости каждой единицы.

Готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи, учитываются на счете 45 «Товары отгруженные».

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет на счет МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

К финансовым вложениям относятся, в частности:

- ценные бумаги (государственные, муниципальные, бумаги других организаций, в том числе облигации и векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях (кроме депозитов до востребования и сроком размещения менее 3-х месяцев);
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме дебиторской задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды(дохода) и пр.

Аналитический учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, произведенные с намерением получать доходы по ним в период более одного года. Прочие финансовые вложения являются краткосрочными.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах). Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, если они непосредственно не связаны с приобретением финансовых вложений.

Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала.

В качестве текущей рыночной стоимости ценных бумаг принимается их рыночная цена, рассчитанная организатором торговли на рынке ценных бумаг в соответствии с Порядком определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденным Приказом ФСФР России от 09 ноября 2010 N 10-65/пз-н.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов или расходов в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

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

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, образуется резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов организации (в составе прочих расходов).

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется инвентаризационной комиссией в процессе проведения ежегодной инвентаризации активов, имущества и обязательств Организации на основании данных анализа отчетности и иной информации в отношении соответствующих объектов вложений за отчетный год по сравнению с аналогичными данными на начало года.

Расчетная стоимость акций и долей в уставном капитале определяется по результатам независимой оценки, если по состоянию на 31 декабря отчетного года независимым оценщиком была произведена оценка акций и долей в уставном капитале, принадлежащих Организации, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Если по состоянию на 31 декабря отчетного года независимым оценщиком не производилась оценка акций и долей в уставном капитале, принадлежащих Организации, тогда расчетная стоимость акций и долей в уставном капитале определяется исходя из стоимости чистых активов организации-эмитента, приходящейся на соответствующую акцию или долю в уставном капитале,

принадлежащих Организации. Стоимость чистых активов организации-эмитента определяется исходя из данных Бухгалтерского баланса организации-эмитента на конец отчетного года.

При наличии низкой стоимости чистых активов при определении расчетной стоимости акций и долей также учитывается наличие у дочерней организации недвижимости, других объектов основных средств и прочих активов, которые могут быть проданы дороже их балансовой стоимости или принести существенный доход при использовании.

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

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

Заемные обязательства

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий двенадцать месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает десять миллионов рублей.

Суммы начисленных процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, оплачиваемые за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, отражаются на субсчете 08.33 «Строительство инвестиционного объекта». По окончании строительства и передаче недвижимости дольщикам, сумма процентов по целевым кредитам, накопленная на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта, списывается за счет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве с кредита субсчета 08.33 Строительство инвестиционного объекта в дебет субсчета 76.33 Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, уменьшаются на величину дохода от временного использования средств полученных заемов (кредитов) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений.

В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива. В случае, если инвестиционный актив начал использоваться в хозяйственной деятельности несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость такого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем начала фактического использования инвестиционного актива. Месяцем начала фактического использования инвестиционного актива в хозяйственной деятельности признается месяц, в котором получено разрешение (оформлены документы) на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию.

Доходы от обычных видов деятельности

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №33н.

К доходам от обычных видов деятельности относится:

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические и т.п.).
- доходы от выполнения работ по отделке помещений в случаях, если данные работы предусмотрены договорами как отдельный вид дохода застройщика (не включены в цену недвижимости, передаваемой по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи).

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

Не указанные выше виды доходов относятся к прочим доходам.

Расходы от обычных видов деятельности

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих.

Порядок применения ПБУ 18/02

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года №114н.

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.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто. При этом сворачиваются отложенные налоговые активы и обязательства, относящиеся к одним и тем же видам активов и обязательств.

Резервы и оценочные обязательства

По состоянию на конец каждого квартала создаются следующие виды оценочных резервов с тем, чтобы стоимость соответствующих активов не была отражена в бухгалтерском балансе в оценке, превышающей их рыночную стоимость:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности;
- резерв под обесценение финансовых вложений;

В соответствии с ПБУ 8/2010 создаются следующие оценочные обязательства:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков;

Порядок создания и использования резервов устанавливается отдельными организационно-распорядительными документами организации.

Резерв на ремонт основных средств не создается.

Учет аренды и лизинга

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

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде — приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

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

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

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

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

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

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

При передаче имущества в аренду объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

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

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

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

Связанные с договором аренды затраты арендодателя включаются в чистую стоимость инвестиции в аренду по мере осуществления этих затрат (за исключением случая, когда предмет неоперационной (финансовой) аренды перед началом аренды отражался в учете арендодателя в качестве запасов (готовой продукции, товаров)/

Учет государственной помощи

Учет государственной помощи ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16 октября 2000 года №92н.

Бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете по мере фактического получения ресурсов.

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности и исправления ошибок в бухгалтерском учете

Показатель считается существенным и приводится обособленно в Бухгалтерском балансе, Отчете о финансовых результатах, Отчете об изменениях капитала или Отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи Бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи Бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой Бухгалтерской отчетности.

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

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27 ноября 2006 года №154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

2.2. Изменения учетной политики

В 2024 году существенных изменений в учетную политику по сравнению с 2023 годом не вносились за исключением введения в учет положений ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», раскрытые в разделе выше.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

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

У Общества отсутствовали НМА с неопределенным сроком полезного использования.

Срок полезного использования НМА не изменился.

В отчетном периоде НМА не переоценивались, убыток от обесценения не признавался.

На 31.12.2023 года Нематериальные активы у Общества составляют сумму 5428 тыс. руб.

Наименование	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2023г., тыс. руб.
3D тур объект Форум	648	52	596
Дизайн-концепция объект Форум	650	52	598
Сайт проекта Форум	3 150	252	2 898
Экстерьерная 3D визуализация 1	851	298	553
Экстерьерная 3D визуализация 2	851	68	783
Итого	6 150	722	5 428

На 31.12.2024 года Нематериальные активы у Общества составляют сумму 8146 тыс. руб.

Наименование	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2024г., тыс. руб.
3D тур объект Форум	648	363	285
Дизайн-концепция объект Форум	650	364	286
Презентационный фильм о проекте Форум	5436	-	5436
Сайт проекта Форум	3 150	1764	1386
Экстерьерная 3D визуализация 1	851	809	43

Экстерьерная 3D визуализация 2	851	477	374
Экстерьерная 3D визуализация 3	170	57	113
Экстерьерная 3D визуализация 4	298	74	223
Итого	12 053	3907	8146

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

На 31 декабря 2023 года основные средства у Общества представлены в таблице:
тыс. руб.

Основное средство, Инвентарный номер, Первоначальная стоимость	Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Земельный участок 77:01:0001089:67, MR- 172542, 18 457 129.50 (аренда)	18 663	13 137	5 526
Телевизор Samsung QE75Q60BAUXCE черный/4K ultra HD75, 172580, 151 044.01	151	22	129
Строительное ограждение с подсветкой "FORUM". 172665, 10 525 451.30	10525	3323	7202
Объемный макет объект "Форум", 172324, 4 980 000.00	4 980	2 656	2 324
Объемный макет объект ЖК "Форум" 2, 173009, 3 425 000.00	3 425	196	3229
Итого	37 745	19 335	18 410

На 31 декабря 2024 года основные средства у Общества представлены в
таблице:
тыс. руб.

Основное средство, Инвентарный номер, Первоначальная стоимость	Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Объемный макет объект "Форум", 172324, 4 980 000.00	4 980	4 648	332

Телевизор Samsung QE75Q60BAUXCE черный/4K ultra HD75, 172580, 151 044.01	151	52	99
Строительное ограждение с подсветкой "FORUM", 172665, 10 525 451.30	10 525	9 971	554
Объемный макет объект ЖК "Форум" 2, 173009, 3 425 000.00	6 565	1 922	4 643
Баннер с УФ печатью "FORUM" на металл.каркасе, 173210, 388 320.00	388	204	184
Световые буквы с розовыми прожекторами проект Форум, 173372, 633 000.00	633	452	181
Планшетный компьютер Apple ipad pro 12.9 256GB, 173373, 155 183.50	155	42	113
Планшет 12.9 Apple iPad Pro (2021) 128 ГИ Wi-Fi + Cellular (MHR53, MHNT3LL/A) silver, 173481, 110 076.67	110	24	86
МФУ Лазерное цветное Куосера 2554ci 1102YP3NL0A3, 173482, 321 113.33	321	53	268
Световые буквы FORUM на каркасе, 173622, 195 000.00	195	54	141
Забор с подсветкой , надписями, рендерами,логотипом проект Форум, 173627, 2 778 910.00	2 779	993	1 786

Световые таблички FORUM на стреле башенного крана, 173789, 118 800.00	119	18	101
Ноутбук Lenovo ThinkBook 16 G6 IRL 16" WUXGA(1920x1200) IPSAG 300N, i7-13700H 2.4GHz,1x16GB DDR5, 173803, 92 583.33	92	5	87
Комплект Монитор Philips 23.8"+ ПК Lenovo ThinkCentre M70q G3 Tiny[11USA01JCW]Black, 173804, 91 997.68	92	5	87
ШОУРУМ ФОРУМ, 173907, 50 002 428.48	50 002		50 002
Итого	77 107	18 443	58 664

У Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящихся в процессе государственной регистрации.

Не происходило изменений сроков полезного использования основных средств.

ООО СЗ«ДИНВЕСТ» арендует офис Договор №Г-13/24 от 13.06.23г. по адресу:
123456 Российская Федерация, г. Москва, муниципальный округ Аэропорт, ул. 4-я 8
Марта, д.6А, пом. 17/11, данное помещение отражено на забалансовом счете 001 в
сумме 198 тыс. руб.

Общество не признает предмет аренды офиса в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, в связи с тем, что рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 000 руб.

У Общества отсутствуют объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

Общество не пересматривало сроки полезного использования основных средств.

Основных средств и иных внеоборотных активов, обремененных залогом, а также установленные ограничения использования, возможности использования для ведения обычной деятельности в Организации нет.

3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2023 года предоставленные займы (векселя) включали:
тыс. руб.

Заемщик	Реквизиты договора	Сумма договора, тыс. руб.	Дата возврата займа	Классификация (долгосрочный/краткосрочный)	Ставка, %	Начисленные проценты, тыс. руб.
ООО "БУТОВО-ЭСТЕЙТ"	Договор займа №ДНВ-Б3-1 от 17.06.2020 (12%,)	111 400	30.09.27	долгосрочный	12	33 895
Итого	Х	111 400	Х	Х	Х	33 895

По состоянию на 31 декабря 2024 года предоставленные займы (векселя) включали:
тыс. руб.

Заемщик	Реквизиты договора	Сумма договора, тыс. руб.	Дата возврата займа	Классификация (долгосрочный/краткосрочный)	Ставка, %	Начисленные проценты, тыс. руб.
ООО "БУТОВО-ЭСТЕЙТ"	Договор займа №ДНВ-Б3-1 от 17.06.2020 (12%)	111 400	30.09.27	краткосрочный	12	60 631
Итого	Х	111 400	Х	Х	Х	60 631

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

3.4. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2024 гг. у Общества отсутствуют залоги запасов.

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2024 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

По состоянию на 31 Декабря 2024 года был создан резерв по сомнительным долгам:

Контрагент	Договор	Сумма тыс. руб.
МГТС ПАО	договор № 0341439-1/2020	19

ИНЖИСКОМ ООО	Договор №ТК-01-10-20 от 05.10.2020 (соглашение от 08.10.2021)	224
Мосгосэкспертиза ГАУ	Договор №И/149 от 04.07.23	839
ООО "ЭКОЛОГИЯ ПРО"	Договор №12/20 от 27.10.2020 (соглашение от 08.10.2021)	54
ООО "ЦТП МОЭК"	Договор №10-11/20-335 от 29.06.20	2 075
ГБУ "МОСГОРГЕОПРЕСТ"	Договор №3/1143-23 от 03.04.23	291
итого		3 502

Долгосрочная дебиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев отсутствует.

Крупнейшие дебиторы представлены в таблице ниже:

Дебитор	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2024 года
ПАО "МОСКОВСКАЯ ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ" ПАО "МОЭСК"	24 263	43 965
ООО "ЭДС"	-	14 214
ООО «АНТТЕК»	-	270 923
МОСВОДОКАНАЛ АО	6 052	6 052
АО МР Групп	5 000	-
БУТОВО-ЭСТЕЙТ ООО	47 263	60 630

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2024 года	2023 года	2022 года
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	7 824	4 492	3 391
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках			—
Итого денежные средства	7 824	4 492	3 391
Денежные эквиваленты:			
Банковские депозиты			—
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	7 824	4 492	3 391

К денежным эквивалентам Общество относит краткосрочные депозиты (сроком до трех месяцев) и депозиты до востребования.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обусловливают соответствующие выплаты другим лицам.

Расшифровка строки 4119

Наименование расхода	31.12.2023	31.12.2024
Проценты расчетно-кассовое обслуживание	8	4
Поступление по уступке права требования	4200	
Компенсация коммунальных услуг	-	2374
Итого денежные средства	4208	2 378

Расшифровка строки 4129

Наименование расхода	31.12.2023	31.12.2024
Услуги банка	18 152	3155
Налоги	72 296	332263
Штрафы	928	-
Итого денежные средства	91 376	335 418

Обязательства выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетные даты оценены в рублях по курсу ЦБ РФ:

Валюта	Курс		
	На 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023	на 31 декабря 2022
Доллар США	101,6797	89,6883	70,3375
ЕВРО	106,1028	99,1919	75,6553

3.7. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов уставный капитал Общества составлял 10 тыс. рублей.

В течение 2024 года изменений в составе учредителей не происходило.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

3.8. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Общая сумма задолженности по долгосрочным кредитам и займам общества по состоянию на 31.12.2024 года составила 4 793 031 тыс. руб., в том числе

тыс. руб.

Заемодавец	Реквизиты договора, сумма по договору	Сумма займа	Сумма %	Дата возврата займа/кредита	Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год	Недополученные средства по договору
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор №БЭ-ДНВ-01 от 01.04.22	44 910	21 567	30.03.28	20,1	55 090
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор займа полученный б/н от 31.12.20 (Соглашение о новации б/н от 18.10.2023г. (ставка 10%, возврат 31.03.2028г.)	31365	12 546	30.03.28	10	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор уступки б/н от 29.01.2020 (Элориетта Лимитед)	3201	-	30.09.27	-	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор уступки б/н от 29.01.2020 (Профит Инвест)	202 091	-	30.09.27	-	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Соглашение о новации долга в заем от 29.05.2020	862	515	30.09.27	13	-
Банк «ДОМ РФ» АО	Кредитный договор № 90-091/КЛ-20 от 04.06.2020	3 620 056	855 918	30.09.27	согл. усл. договора	1 574 262
Итого	X	3 902 485	890 546	X		1 629 352

Общая сумма задолженности по долгосрочным кредитам и займам общества по состоянию на 31.12.2023 года составила 2 024 178 тыс. руб., в том числе:

тыс. руб.

Заемодавец	Реквизиты договора, сумма по договору	Сумма займа/кредита (вкл. %)	Дата возврата займа/кредита	Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год	Недополученные средства по договору
Банк «ДОМ РФ» АО	Кредитный договор № 90-091/КЛ-20 от 04.06.2020	1 721 925	30.09.27	согл. усл. договора	3 740 087
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор займа полученный б/н от 31.12.20 (новация б/н 18.10.23)	40 775	31.03.28	10	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор уступки б/н от 29.01.2020 (Профит Инвест)	3201	31.12.2025	-	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор уступки б/н от 29.01.2020 (Элориетта Лимитед)	202091	31.12.2025	-	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор №БЭ-ДНВ-01 от 01.04.22	54 921	30.03.2028	20,1	58 100
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Соглашение о новации долга в заем от 29.05.2020 (13% до 31.12.2023г.)	1265	31.12.2025	13	-
Итого	X	2 024 178	X		3 798 187

3.9. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие кредиторы представлены в таблице ниже

Кредитор	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2024 года
ООО "ТЕХНОЛОГИИ ДЕКОРА"	7247	-
ООО "АНТТЕК"	-	53 363
КОНСУЛЬТАЦИОННО-ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР ОOO	3 297	-
ООО «МАРКС ИНЖИНИРИНГ»	2 363	10
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)	515 309	587 320
МегаСтрой ОOO	4 884	-

Долгосрочная кредиторская задолженность со сроком обращения более 12 месяцев отражена на 31.12.2024г. по строке 14501 прочие обязательства в общей сумме 636522 тыс. руб. - гарантийные удержания по договору Договор №1409-ГП от 16.01.24 с ООО «АНТТЕК» -49 202 тыс. руб., по договору с УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) № ДАЗУ №М-01-027409-002-Р от 19.04.2021(изм. цели, рассрочка за первый год аренды) – 587 320 тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

Задолженности по налогам по состоянию на 31 декабря 2024г нет.

НАЛОГ	2024 года	2022 года	2021 года
Налог на добавленную стоимость	-	138	-
Налог на прибыль	-	-	-
Налог на имущество	-	2487	2363
Итого	-	2625	2363

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

В течение отчетного периода судов с налоговыми органами не было.

3.10.ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленических расходах за 2023 и 2024 годы представлена ниже (ПБУ 10/99):

Доходы и расходы по основной деятельности

Детализация доходов и расходов от деятельности ООО «СЗ«ДИНВЕСТ» за 2023-2024 год представлены в таблице:

Наименование показателя	За 2023 год	за 2024 год
Доходы по обычным видам деятельности, в т.ч.	-	-
Расходы по обычным видам деятельности	(12155)	(95858)
Коммерческие расходы	(8762)	(89451)
Услуги рекламы или маркетинга	(5738)	(29615)
Услуги агентов, брокеров		(35310)
Амортизация	(2508)	(8654)
Расходы на продажу	(516)	(15872)
Управленческие расходы	(3393)	(6407)
Аудиторские услуги	(675)	(250)
Госпошлина	(4)	
Амортизация		(130)
Инвентарь		(429)
Прочие расходы	(58)	(831)
Юридические и нотариальные услуги	(1445)	(3231)
Приобретение ПО	(109)	(269)
Оплата труда	(846)	(968)
Страховые взносы	(256)	(299)
Прибыль убыток от продаж	(12155)	(95858)
Проценты к получению	13376	13372
Проценты к уплате	(17222)	(9390)
Прочие доходы, т.ч.	4200	3343
Корректировка стоимости предмета аренды ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»	-	3327
Уступка права требования	4200	
Восстановление резерва по сомнительным долгам		16
Прочие расходы, в т. ч.:	(38592)	(9017)
Услуги банков	(18 152)	(3155)
Штрафы, пени	(1118)	(634)
Резервы по сомнительным долгам	(3500)	-
Курсовые разницы	-	(69)
Прочие внереализационные расходы (Не учитываемые в целях налогообложения)	(6847)	(4690)
Расходы по уступке права требования (после наступления срока платежа)	(7697)	
Процентные расходы ФСБУ 25/2018	(1278)	(469)

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.11. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2024 создан резерв на оплату отпусков в сумме 19 тыс. руб.

3.12. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2024 году Обществом получена налоговый убыток 94944 тыс.руб. (в 2023 году: в размере 38 619 тыс. рублей).

Наименование показателя	За 2023 год	За 2024 год
Убыток / прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(50 394)	(97550)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	(10079)	(19510)
Постоянные разницы отчетного периода:	6997	5322
<i>Расходы непроизводственного характера</i>	6997	5322
<i>Итого постоянные разницы</i>	6997	5322
Временные разницы отчетного периода:	4778	(2715)
<i>Создание резервов отпусков</i>	-	6
<i>Приобретение ПО</i>		47
<i>Амортизация</i>		95
<i>Корректировка стоимости предмета аренды ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»</i>		(3327)
<i>Курсовые разницы</i>		11
<i>Резерв по сомнительной задолженности</i>	3500	(16)
<i>Процентные расходы ФСБУ 25/2018</i>	1278	469
<i>Итого временные разницы:</i>	4778	(2715)
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	(38619)	(94944)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль		

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2024 год	2023 год	2022 год
Сумма отложенного налогового актива	41 324	16313	9162

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2024 год	2023 год	2022 год
Сумма отложенного налогового обязательства	30	1724	3252

3.13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

Информация о связанных сторонах ООО СЗ «ДИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2024 года представлена в таблице:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанный стороной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Чириков Альберт Алексеевич	Г. Москва	Член ключевого управленческого персонала Компании (единоличный исполнительный орган)	11.01.2022	Доли не имеет
2	ООО «БУТОВО-ЭСТЕЙТ»	105043, Москва г. Первомайская ул., дом № 58Б, строение 1, этаж 2, комната 8А	Материнская компания / Лицо, осуществляющее контроль над Компанией (владеет 100% долей в Компании)	07.06.2018	100%
3	Кадацкая Ольга Валерьевна	Г. Москва	Член ключевого управленческого персонала ООО «Бутово-Эстейт» (член Совета директоров)	-	-
4	Гомина Елена Владимировна	Г. Москва	Член ключевого управленческого персонала ООО «Бутово-Эстейт» (член Совета директоров)	-	-
5	Тимохин Владимир Романович	Г. Москва	Член ключевого управленческого персонала ООО «Бутово-Эстейт» (член Совета директоров) / Лицо, оказывающее значительное влияние на Компанию (имеет право косвенно распоряжаться более 20% долей в Компании, но не контролирует ее)	-	-
6	Тимохин Роман Сергеевич	Г. Москва	Лицо, осуществляющее контроль над Компанией (косвенно через АО «АБ «Капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ТФ», ООО «Бутово-Эстейт»)/Бенефициарный владелец Компании.	14.08.2020	100%
7	АО «АБ «Капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ТФ»	Г. Москва	Лицо, оказывающие значительное влияние на Компанию (имеет	-	-

			право косвенно распоряжаться более 20% долей в Компании, но не контролирует ее)		
8	Иванов Михаил Эдуардович	Г. Москва	Лицо, оказывающие значительное влияние на Компанию (имеет право косвенно распоряжаться более 20% долей в Компании, но не контролирует ее)	—	—
9	АО «МР Групп»	127015, Москва г, Новодмитровская ул, дом 2, корпус 2, помещение XXXI	Относится к одной группе компаний	—	—

Бенефициарным владельцем является — Тимохин Роман Сергеевич.

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции со связанными сторонами:

— выплата зарплаты Генеральному директору Чирикову Альберту Алексеевичу в размере 357 тыс. руб., страховые взносы с заработной платы — 107 тыс. руб.;

— По договору №РИП-ФОРУМ об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта АО «МР Групп» в 2024 году оказали услуги на сумму 53 965 тыс. руб., оплачено за услуги 46 631 тыс. руб.

— ООО «БУТОВО-ЭСТЕЙТ». По заключенному договору займа выданному №ДНВ-БЭ-1 от 17.06.2020г. в 2024 году начислены проценты в сумме 13368 тыс. руб. В 2024 году по договору займа полученный №БЭ-ДНВ-01 от 01.04.22 г. (лимит 100 000, ставка 20.01% годовых, срок 30.03.2028 года), получено в течение 2024 года -3010 тыс. руб., начислены проценты – 8546 тыс. руб. Также в течение 2024 года были начислены проценты по действующим договорам займа (новациям) в сумме - 3136 тыс. руб., по соглашению о новации долга в займ от 29.05.2020 сумма начисленных процентов в 2024 году составила 112 тыс. руб.

Вознаграждение основному управленческому персоналу составили в 2024 и 2023 гг.:

Тыс. руб.

Показатель	Общая величина вознаграждений	
	за текущий период	за аналогичный период предыдущего года
Краткосрочные вознаграждения, в том числе	464	467
Оплата труда	357	359
Премии	—	—
Отчисления с оплаты труда	107	108
Ежегодный оплачиваемый отпуск	—	—
Начисление вознаграждения совету директоров	—	—
Прочие выплаты	—	—
Резерв по вознаграждениям	—	—
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	—	—
По окончании трудовой деятельности	—	—

В виде опционов эмитента, акций, паев и т.п.	—	—
Прочие выплаты	—	—
ИТОГО	464	467

5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Корректировки данных отчетности

Корректировки данных за предыдущие периоды не производилось.

5.2. Информация об обеспечениях и обязательствах

Обеспечений, выданных под собственные обязательства и поручительств по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату Общество не имеет.

5.3. Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства.

В обеспечение надлежащего исполнения Обществом обязательств по кредитному договору №90-091/КЛ-20 от 04.06.2020г. ООО СЗ«ДИНВЕСТ» заключило с АО «Банк ДОМ.РФ» договор об ипотеке (залоге недвижимости) №410/091-20 от 04.06.2020 года, договор о последующей ипотеке №923/57064-24 от 27.06.2024г., залоговая стоимость имущества 68 500 тыс. руб.

Настоящий договор об ипотеке действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения основания для прекращения залога и погашение соответствующей записи в ЕГРН.

Предметом залога является следующее имущество:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Залоговая стоимость, тыс. руб.
1	Недвижимое имущество Объект культурного наследия регионального значения «Здания электротеатра Форум 1914 г., инж. Л.А. Анохин, общей площадью 2737,8 кв.м., расположенный по адресу: 127051, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Садово-Сухаревская, д.14, кадастровый номер 77:01:0001089:1010	2737,8	500
2	Право аренды земельного участка общей площадью 2007 +/- 16 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001089:67	2007	68000

Выдана Банковская гарантия №57064 от 28.06.2024г департаменту инвестиционной и промышленной политики города Москвы на сумму 528 522 тыс. руб., срок до 20.03.2029 (включительно).

Информация о наличии Обеспечений обязательств и платежей выданных за отчетный период представлена в Таблице 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.4. Информация о неоплаченном по договорам поставки оборудовании, которое в соответствии со ст.488 ГК РФ признается находящимся в залоге в силу закона

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

7.1. Информация о прекращаемой деятельности

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

7.2. Информация о реорганизации Общества

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

8. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8.1. Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

8.2. Информация о денежных средствах, ограниченных к использованию, и денежных эквивалентах в отчетности

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), аккредитивы.

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

8.3. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета

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

8.4. Малое предпринимательство

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

8.5. Публикация отчетности

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

9. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

Учетная политика Общества на 2024 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

При этом имеют место следующие факты и обстоятельства:

Чистые активы Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Динвест» на протяжении последних трех лет составили отрицательную величину:

- По состоянию на 31 декабря 2022 года – (30 015) тыс. руб.
- По состоянию на 31 декабря 2023 года – (71 737) тыс. руб.
- По состоянию на 31 декабря 2024 года – (142 588) тыс. руб.

Вместе с тем Общество планирует в дальнейшем получить доход от деятельности после реализации инвестиционного проекта и передачи помещений в завершенном строительством объекте по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Сухаревская, вл. 14 стр. 1. Согласно финансовой модели реализации проекта строительства, в соответствии с которым планируется получение дохода в последующих отчетных периодах, подтверждается факт отсутствия признаков прекращения Обществом финансово-хозяйственной деятельности в обозримом будущем.

Неравномерное получение дохода связано с особенностью деятельности по строительству и реконструкции, носящей характер длительного производственного цикла. Таким образом, у Общества отсутствует намерение и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях.

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

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных

источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он

2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты);

Общество осуществляет строительство с привлечением заемных (кредитных) средств, при этом ставки привлечения денежных средств в текущем году существенно не изменились, в связи с чем Общество не усматривает в этой части каких-либо факторов, способных негативно повлиять на деятельность Общества.

Изменение курсов иностранных валют в текущем году не оказало существенного влияния на деятельность Общества.

Общество не имеет счетов в зарубежных банках, в связи с чем заморозка российских активов не повлияла на финансовое положение Общества. Отключение ряда банков от системы SWIFT также не повлияло на способность Общества вести расчеты с иностранными контрагентами.

Общество не отмечает и не прогнозирует существенного объема отказов потенциальных покупателей от исполнения заключенных договоров.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

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

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись.

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

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

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

11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

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

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

Внешние риски

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

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

Политические и социальные риски Общества связаны с:

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

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

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

Юридические риски и неопределенность

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

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и коммерческих сил;
- возможные факты коррупции в судебных и правительственные органах;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;

- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

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

Правовые риски

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

Инфляционный риск

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

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

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

Валютный риск

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

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

Кредитный риск

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

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок,

изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

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

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

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

Налоговые риски

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

Руководитель

10 марта 2025 года



Чириков Альберт Алексеевич