

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО
АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«РЕЗИДЕНС» по итогам деятельности за 2024
год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» (Организация) (ОГРН 1187746247347) 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 за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также его финансовые результаты 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛЬТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»
за период с 1 января по 31 декабря 2024 года**

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 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 выполняем следующее:

- a) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Организации 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛЬТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»
за период с 1 января по 31 декабря 2024 года**

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

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора, ОРНЗ 21706008052
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности от 28.12.2024 № 3

Силаков Артем Анатольевич



Аудиторская организация:
ООО «Скоуп»
ОГРН 1187746409751

Место нахождения: 119180, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, ул.
Большая Полянка, дом 42, стр. 1, этаж 4, помещение I, комната 25
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО AAC)
основной регистрационный номер (ОРНЗ): 12006079975

13 марта 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

			Коды		
			Форма по ОКУД		
			Дата (число, месяц, год)		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"		по ОКПО	31	12 2024
					26732924
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН		9705115857
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2		71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ		384
Местонахождение (адрес)	115035, Москва г, Садовническая ул, дом 3, этаж /Комната 6/19А				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТНаименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "СКОУП"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7706453090
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНП	1187746409751

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ					
1	Нематериальные активы	1110	6 171	9 138	3 687
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	232 656	298 720	378 404
	в том числе:				
	Основные средства в эксплуатации	11501	94 084	120 831	97 023
	Основные средства не введенные в эксплуатацию	11502	-	120 831	2 224
	Право пользование активом	11503	138 572	176 585	279 157
2.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	928 154	191 721	173 378
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11601	928 154	191 721	173 378
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	82 091	251 945	113 023
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 249 073	751 524	668 493
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
4.1	Запасы	1210	5 591 374	12 871 125	7 366 201
	в том числе:				
	Затраты на строительство многоквартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	12101	4 610 820	12 334 085	6 549 842

	Завершенные строительством объекты	12102	966 912	533 880	815 973
	Прочие запасы	12103	13 642	3 160	386
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	815 629	2 013 448	1 066 741
5.1	Дебиторская задолженность	1230	14 115 044	34 130 622	17 887 969
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в т.ч.	12301	1 644 402	5 256 960	189 630
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	12302	1 336 881	4 413 812	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12303	307 521	843 148	189 630
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в т.ч.	12304	12 470 642	28 873 662	17 698 339
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	12305	9 338 020	25 637 625	14 732 323
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12306	2 836 898	3 127 102	2 846 230
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12307	42 056	16 927	6 222
	Расчеты по налогам и сборам	12308	115 946	10 546	49 114
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	137 722	81 462	50 460
	Проценты по краткосрочным заемам	12310	-	-	13 990
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	451 100
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	12401	-	-	451 100
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 386 634	3 410 989	1 721 276
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	4 363 634	2 323 377	977 672
	Валютные счета	12502	-	-	743 605
	Депозитные счета	12503	1 023 000	1 087 612	-
	Прочие оборотные активы	1260	2 831	21 120	5 058
	в том числе:				
	Договоры страхования	12601	669	1 060	3 652
	Прочие активы	12602	2 162	20 060	1 406
	Итого по разделу II	1200	25 911 512	52 447 305	28 498 345
	БАЛАНС	1600	27 160 585	53 198 829	29 166 837

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	55 000	55 000	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 729 829	(418 878)	55 880
	Итого по разделу III	1300	6 824 829	(323 878)	95 880
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
5.3	Заёмные средства	1410	1 002 395	1 956 097	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 002 372	1 956 029	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	22	68	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	80 589	70 884	131 002
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	1 377 034	4 613 964	175 780
	в том числе:				
	Задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	14501	1 336 881	4 413 812	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (гарантийное удержание)	14502	17 430	54 376	6 262
	Долгосрочные обязательства по аренде	14503	22 723	145 776	169 518
	Итого по разделу IV	1400	2 460 018	6 640 945	306 782
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
5.3	Заёмные средства	1510	7 112 450	16 229 055	9 839 780
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	7 032 342	16 225 358	9 837 334
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	80 108	3 697	2 446
5.3	Кредиторская задолженность	1520	10 714 119	29 672 683	18 924 360
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	126 250	327 600	386 632
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	379 311	84 290	179 936
	Расчеты по налогам и сборам	15203	6 512	25 360	13 070
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	192	256
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	124 735	6 334	21 282
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	15206	9 333 650	25 636 611	14 741 853
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (гарантийное удержание)	15207	615 126	343 994	288 231
	Краткосрочные обязательство по аренде	15208	128 535	67 302	112 100
	Расчеты с участниками Общества	15209	-	3 181 000	3 181 000
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	49 169	980 024	35
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	44	54	35
	Оценочные обязательства и резервы	15402	49 125	979 970	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-

Итого по разделу V	1500	17 875 738	46 881 762	28 764 175
БАЛАНС	1700	27 160 585	53 198 829	29 166 837



Руководитель

(подпись)

Мельников Иван Сергеевич

(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
Форма по ОКУД	31	12
Дата (число, месяц, год)		
по ОКПО	26732924	
ИНН	9705115857	
по СКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	15 809 829	1 261 823
6	Себестоимость продаж	2120	(3 714 189)	(441 518)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 095 640	820 305
6	Коммерческие расходы	2210	(721 366)	(346 176)
6	Управленческие расходы	2220	(1 991)	(3 121)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 372 283	471 008
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 428 108	196 477
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 097 709	572 202
	в том числе:			
	Возмещение убытков к получению (уплате)	23401	57 566	-
	Доходы, связанные с реализацией права требования	23402	-	5 707
	Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	23403	1 647	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23404	338	2 900
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	23405	297	297
	Изменение оценочных значений по аренде	23406	38 730	11 255
	Курсовые разницы	23407	14 557	511 231
	Оценочные обязательства и резервы	23408	930 844	-
	Прибыль (убыток) прошлых лет, выявленные в отчетном году	23409	6 215	38 707
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23410	31 217	2 105
	Прочие доходы	23411	16 298	-
	Прочие расходы	2350	(1 080 608)	(1 821 872)
	в том числе:			
	Аренда земельных участков	23501	(559)	(699)
	Расходы, связанные с реализацией права требования	23502	-	(5 707)
	Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	23503	-	(572)
	Проценты по аренде	23504	-	(8)
	Выплаты участникам долевого строительства по соглашениям	23505	(52 163)	-
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23506	(164)	(1 564)
	Затраты по достройке объектов	23507	(151 800)	(419 547)
	Изменение оценочных значений по аренде	23508	(1 678)	(4 501)
	Курсовые разницы	23509	(10 316)	(310 141)

	Прибыль (убыток) прошлых лет, выявленные в отчетном году	23510	(3 804)	-
	Расходы по охране и содержанию земельных участков	23511	(31 475)	(28 929)
	Расходы на услуги банков	23512	(1 354)	(8 623)
	Оценочные обязательства и резервы	23513	(1 987)	(979 970)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23514	(165 188)	(397)
	Прочие расходы	23515	(660 120)	(61 214)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	12 817 492	(582 185)
	Налог на прибыль	2410	(2 668 105)	115 145
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 488 545)	(83 896)
	отложенный налог на прибыль	2412	(179 559)	199 041
	Прочее	2460	(680)	(7 718)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 148 707	(474 758)

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	10 148 707	(474 758)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью		Форма по ОКУД	Коды
	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"			
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2024	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застойщика, генерального подрядчика	по ОКПО	26732924	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Организации с ограниченной ответственностью	по ИНН	9705115857	
Организации с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Единица измерения:	в Тыс. рублей	по ОКПФ / ОКФС	12300 16	
		по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	40 000	-	-	-	-	95 880
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	X	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	X	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(474 758)	(474 758)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(474 758)	(474 758)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	40 000	-	55 000	-	(418 878)	(323 878)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	10 148 707	10 148 707
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	10 148 707	10 148 707
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 000 000)	(3 000 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(3 000 000)	(3 000 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	40 000	-	55 000	-	6 729 829	6 824 829

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				на 31 декабря 2023 г.
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики исправлением ошибок	3410	-	-	-
после корректировок	3420	-	-	-
	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики исправлением ошибок	3411	-	-	-
после корректировок	3421	-	-	-
3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики исправлением ошибок	3412	-	-	-
после корректировок	3422	-	-	-
	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	6 824 829	(323 878)	95 881

Мельников Иван Сергеевич
 (расшифровка подписи)



20 февраля 2025 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710005		
31	12	2024
26732924		
ИНН	9705115857	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
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	28 212 432	1 223 798
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	28 146 813	1 182 727
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	65 619	41 071
Платежи - всего	4120	(11 335 426)	(8 785 241)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 543 829)	(7 099 007)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 585)	(4 780)
процентов по долговым обязательствам	4123	(35 292)	(22)
налога на прибыль организаций	4124	(2 620 645)	(79 340)
налог на имущество	4125	(23 156)	(4 016)
НДС в составе поступлений и платежей	4126	94 759	(1 248 236)
прочие платежи	4129	(197 678)	(349 840)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	16 877 006	(7 561 443)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 419 670	649 311
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	-	451 100
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 419 670	198 211
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	1 419 670	649 311

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 121 997	8 523 045
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 121 997	8 468 045
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	55 000
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	(23 449 669)	(124 001)
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	(6 181 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(17 268 669)	(124 001)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(16 327 672)	8 399 044
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 969 004	1 486 912
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 410 990	1 721 276
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 386 634	3 410 990
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	6 640	202 802



Руководитель

(подпись)

Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			Накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Начисленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	начисленно амортизации				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	16 298	(7 160)	4 041	(6 381)	5 140	(6 980)	-	13 958
в том числе:	5110	за 2023г.	6 801	(3 114)	9 497	-	-	(4 046)	-	16 298
Товарный знак ALIA	5101	за 2024г.	64	(28)	-	-	-	(7)	-	(7 160)
	5111	за 2023г.	64	(21)	-	-	-	(7)	-	(5)
Товарный знак ALIA	5102	за 2024г.	64	(28)	-	-	-	(7)	-	(28)
	5112	за 2023г.	64	(21)	-	-	-	(7)	-	(35)
Интерактивная топографическая 3D модель ЖК ALIA	5103	за 2024г.	3 900	(3 373)	-	(3 900)	3 900	(527)	-	64
Информационный видеоролик "ЖК ALIA"	5104	за 2024г.	2 937	(2 434)	-	-	-	(1 265)	-	64
Бренд-платформа для бренда ALIA	5114	за 2023г.	2 773	(964)	164	-	-	(503)	-	2 937
Видеоролик в YouTube на канале "Стас Недвижка"	5105	за 2024г.	1 865	(244)	-	(1 865)	1 240	(380)	-	(2 434)
	5115	за 2023г.	-	-	1 865	-	-	(244)	-	-
Видеоролик на канале "Стас Недвижка"	5106	за 2024г.	800	(80)	-	-	-	(320)	-	1 865
Видеоролик для применения с программой ЭВМ MassPers 1.0	5116	за 2023г.	-	-	800	-	-	(80)	-	(244)
	5107	за 2024г.	616	(247)	-	(616)	-	(369)	-	800
Видеоролик о ЖК "ALIA" на сайте поочтогов.ru	5117	за 2023г.	-	-	616	-	-	(247)	-	800
Интерактивный макет с 3D моделями ЖК ALIA	5108	за 2024г.	175	(19)	-	-	-	(75)	-	175
	5118	за 2023г.	-	-	175	-	-	(19)	-	175
Концепция Креативной рамки	5109	за 2024г.	4 377	(557)	-	-	-	(1 423)	-	4 377
	5119	за 2023г.	-	-	4 377	-	-	(557)	-	4 377
Веб-сайт ALIA		за 2024г.	-	-	1 500	(150)	-	(450)	-	1 500
		за 2023г.	-	-	-	-	1 500	(150)	-	1 500
		-	-	-	-	-	-	(2 919)	-	4 041
		-	-	-	-	-	-	-	-	(2 919)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя Код На 31 декабря 2024 г. На 31 декабря 2023 г. На 31 декабря 2022 г.

Всего		5120	-	-
в том числе:		5121	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат на нее данных положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-
в том числе	5170	за 2023г.	-	-	-	-
	5161	за 2024г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2023г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2024г.	-	5 255	-	(4 041)
Информационный видеоролик "ЖК Alia" (перемонтаж №3)	5190	за 2023г.	-	9 497	-	(9 497)
Веб-сайт Alia	5181	за 2024г.	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	164	-	(164)
Товарный знак Alia с желтой полосой (разработка ООО "СХ")	5182	за 2024г.	-	4 041	-	(4 041)
	5192	за 2023г.	-	-	-	-
	5183	за 2024г.	-	1 214	-	1 214
	5193	за 2023г.	-	-	-	-



Руководитель
(подпись)

Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.

21

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
					Выбытие объектов		Переоценка			
			накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	поступило	первоначаль- ная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	первоначаль- ная стоимость	накоплен- ная аморти- зация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальный ценности) - всего	5200	за 2024г.	644 602	(347 186)	169 380	(373 398)	223 742	(84 484)	-	440 584
в том числе:	5210	за 2023г.	544 065	(167 885)	100 739	(202)	-	(179 301)	-	644 602
Другие виды основных средств	5201	за 2024г.	4 195	(2 403)	50	-	(812)	-	-	(347 186)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2024г.	11 476	(9 489)	-	(626)	462	(1 422)	-	4 195
Сооружения	5212	за 2023г.	11 678	(7 325)	-	(202)	-	(2 164)	-	10 850
	5203	за 2024г.	170 185	(55 199)	1 388	-	-	(24 770)	-	11 476
	5213	за 2023г.	122 163	(35 324)	48 022	-	-	(19 875)	-	171 573
Офисное оборудование	5204	за 2024г.	6 857	(4 791)	219	-	-	(1 235)	-	170 185
	5214	за 2023г.	6 857	(2 638)	-	-	(2 423)	-	-	(55 199)
Право пользования активом	5205	за 2024г.	451 889	(275 304)	167 723	(372 772)	223 280	(56 245)	-	7 076
	5215	за 2023г.	400 640	(121 483)	51 249	-	-	(153 821)	-	6 857
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	199 611	(7 890)	749 274	-	-	(12 841)	-	246 840
в том числе:	5230	за 2023г.	174 922	(1 544)	24 689	-	-	(6 346)	-	(108 269)
Понесенные представительные во временное владение и пользование	5221	за 2024г.	199 611	(7 890)	749 274	-	(12 841)	-	-	451 889
	5231	за 2023г.	174 922	(1 544)	24 689	-	(6 346)	-	-	(275 304)
									-	948 885
									-	(20 731)
									-	199 611
									-	(7 890)
									-	199 611
									-	(7 890)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	1 304	-	1 166	(138)	-
в том числе:	5250	за 2023г.	2 224	138	1 058	-	1 304
Демонстрационный зал в Офисе продаж ЖК АлиА (помещение 119,4 кв.м. г. Москва, Волоколамское ш., влад. 73	5241	за 2024г.	416	-	416	-	-
Концепция Умного ЖК (проект ТП АСУЭ) для объекта. Жилой район АлиА	5251	за 2023г.	416	-	-	-	416
Стойка ресепшин Frank 7 BMS	5242	за 2024г.	750	-	750	-	-
Офисный спикерфон Jabra 7810-109 Speak 810MS	5252	за 2023г.	750	-	-	-	750
Ноутбук HP 250 G8 (2W8W1EA) Silver 15,6" (FHD 15-1035G1/8Gb/256Gb SSD/Win10Pro)	5243	за 2024г.	72	-	-	(72)	-
Ноутбук Dell Vostro 5510 15,6"(1920x1080 (матовый) WVA) /Intel Core i5 11300H(3,1Ghz)/16Gb/256SSDGb/n	5244	за 2024г.	66	-	-	-	72
Многофункциональное устройство HP Color Laser Jet Pro MFP M283fdw 7Kw75A	5245	за 2024г.	-	66	-	(66)	-
Аппарат Konica-Minolta bizhub C2501 (A3, цвет, 25 стр/мин, SRA3,300 ppm2)	5246	за 2024г.	-	-	-	-	66
Автомоделик оригиналов Konica Minolta Df --632 (100 пистов) AAYHWY1	5247	за 2024г.	-	70	-	-	471
Сейф Valberg TSN 651-EL S 10399540914	5248	за 2024г.	-	-	-	-	-
Стиральная машина LG F4M5VSW белая	5249	за 2024г.	-	-	-	-	-
Холодильник Beko RCNK335K20SB , двухкамерный, бежевый	5250	за 2023г.	37	-	-	-	-
Кухня в сборке в комплекте с мойкой		за 2024г.	-	-	-	-	-
Ноутбук HP 250 П8 15.6 FHD 8 Gb		за 2024г.	-	-	-	-	-
Монитор FUJIMA XUB2493HSU-B1		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	21	-	-	-	21

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя			
	Квр.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланском	5281	384	384
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансом	5283	-	4 440
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	4 440
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-
Иное использование основных средств (запасы и др.)	5286	-	-
Балансовая стоимость неамortизируемых основных средств	5287	-	-
	5288	-	-

Руководители

ЧЕРНЯКОВ Иван Сергеевич
(расшифровка подпись)



20 февраля 2025 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплённая корректировка	Выбыло (погашено)	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - Всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Краткосрочные - Всего	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Краткосрочные займы	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	451 100	-	(451 100)	-	-	-
	5300	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

20 февраля 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва по снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость
Запасы - всего	5400	за 2024г.	12 871 125	-	12 871 125	65 665 237	(72 944 908)	-	X	5 591 374
в том числе:	5420	за 2023г.	7 366 201	-	7 366 201	8 025 171	(2 520 247)	-	X	12 871 125
Сырье, материалы и другие аналогичные цинности	5401	за 2024г.	3 160	-	3 160	301 818	(291 337)	-	-	13 642
Готовая продукция	5421	за 2023г.	386	-	386	38 773	(35 999)	-	-	3 160
Товары для перепродажи	5402	за 2024г.	533 880	-	533 880	1 235 142	(802 110)	-	-	966 912
Товары и готовая продукция отгруженный	5422	за 2023г.	815 973	-	815 973	130 268	(412 360)	-	-	533 880
Затраты в незавершенном производстве	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство много квартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство много квартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство много квартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство много квартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство много квартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство много квартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство много квартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	5407	за 2024г.	11 409 406	-	11 409 406	49 843 624	(56 720 419)	-	-	4 632 611
Затраты на строительство много квартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	5427	за 2023г.	6 298 064	-	6 298 064	6 768 367	(1 657 025)	-	-	11 409 406
Инвестиционные строительства	5408	за 2024г.	924 679	-	924 679	14 284 653	(15 131 123)	-	-	78 209
Инвестиционные строительства	5428	за 2023г.	251 779	-	251 779	1 087 406	(414 506)	-	-	924 679
								-	-	924 679

4.2. Запасы в запасе

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не отгруженные на отчетную дату - Всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в запасе по договору - Всего в том числе:	5441	-	-	-
	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

руководитель

20 февраля 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода	Изменение за период								На конец периода
				Поступление		Выбытие		Восстановление резерва		Перевод из кредиторской в долгосрочную задолженность		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	5 256 960	-	6 590 547	-	(10 203 105)	-	-	-	-	1 644 402
	5521	за 2023г.	189 630	-	5 067 330	-	-	-	-	-	-	5 256 960
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	643 148	-	(535 627)	-	-	-	-	-	-	307 521
	5523	за 2023г.	189 630	-	653 518	-	-	-	-	-	-	843 148
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	5505	за 2024г.	4 413 612	-	6 590 547	-	(9 667 478)	-	-	Х	Х	1 336 881
	5525	за 2023г.	-	-	4 413 612	-	-	-	-	Х	Х	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	28 949 723	(76 061)	8 228 120	-	(24 629 153)	-	(1 987)	-	-	4 413 812
	5530	за 2023г.	17 774 400	(76 061)	12 925 049	-	(1 749 726)	-	-	-	-	12 548 690
В том числе:												(76 061)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	16 927	-	26 410	-	(1 281)	-	-	-	-	28 949 723
	5531	за 2023г.	6 222	-	10 825	-	(120)	-	-	-	-	42 056
Авансы выданные	5512	за 2024г.	3 203 163	(76 061)	1 005 585	-	(1 373 802)	-	(1 987)	-	-	16 927
	5532	за 2023г.	2 922 291	(76 061)	1 490 345	-	(1 209 473)	-	-	-	-	2 914 946
Прочая	5513	за 2024г.	92 008	-	6 347 901	-	(6 186 241)	-	-	-	-	3 203 163
	5533	за 2023г.	99 574	-	518 577	-	(526 143)	-	-	-	-	253 668
Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	5514	за 2024г.	25 637 625	-	768 224	-	(17 067 829)	-	-	Х	Х	9 338 020
	5534	за 2023г.	14 732 323	-	10 905 302	-	-	-	-	Х	Х	25 637 625
Проценты по краткосрочным заемам	5515	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	Х	Х	-
	5535	за 2023г.	13 990	-	-	-	(13 990)	-	-	Х	Х	-
Итого	5500	за 2024г.	34 206 683	(76 061)	14 818 667	-	(34 832 258)	-	(1 987)	-	-	14 193 092
	5520	за 2023г.	17 964 030	(76 061)	17 992 379	-	(1 749 726)	-	-	Х	Х	34 206 683
												(76 061)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		
				поступление	выбытие	перевод из долгосрочного залога
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	6 570 061	1 002 395	(3 236 930)	(1 956 097)
в том числе:	5571	за 2023г.	175 780	6 418 023	(23 742)	-
кредиты	5552	за 2024г.	1 956 097	1 002 395	-	(1 956 097)
	5572	за 2023г.	-	1 956 097	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-
Задолженность по заемщикам	5555	за 2024г.	4 413 812	-	(3 076 931)	-
договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	5575	за 2023г.	-	4 413 812	-	-
гарантийное содержание, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	5556	за 2024г.	54 376	-	(36 946)	-
	5576	за 2023г.	6 262	48 114	-	-
долгосрочные обязательства по аренде	5557	за 2024г.	145 776	-	(123 053)	-
	5577	за 2023г.	169 518	-	(23 742)	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	45 901 738	15 169 331	(43 386 135)	-
в том числе:	5580	за 2023г.	28 764 140	33 821 331	1 282	(16 685 015)
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	327 600	38 024	(239 374)	-
авансы полученные	5561	за 2023г.	386 632	260 640	(319 672)	-
расчеты по налогам и взносам	5562	за 2024г.	84 290	6 634 868	(6 339 867)	-
	5582	за 2023г.	179 936	15 863 853	(15 959 499)	-
кредиты	5563	за 2024г.	25 552	-	(19 040)	-
	5583	за 2023г.	13 326	16 492	(4 266)	-
займы	5564	за 2024г.	16 229 055	8 075 653	(17 303 893)	-
	5584	за 2023г.	9 839 780	6 512 016	(124 023)	-
прочая	5565	за 2024г.	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-
	5566	за 2024г.	6 334	118 401	-	-
	5586	за 2023г.	21 282	217 609	(232 757)	-

Задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым осуществляются в течение 12 месяцев после отчетной даты	5567	за 2024г.	25 636 611	-	(16 302 961)	-	х	х	9 333 650
Гарантийное удержание, расчеты по которым определяются в течение 12 месяцев после отчетной даты	5597	за 2023г.	14 741 853	10 894 758	-	-	х	х	25 636 611
Краткосрочные обязательства по аренде	5568	за 2024г.	343 984	241 132	-	-	х	х	615 126
Расчеты с участниками Общества	5598	за 2023г.	288 231	55 763	-	-	х	х	343 994
Итого:	5550	за 2024г.	67 302	61 233	-	-	х	х	128 535
					(44 798)	-	х	х	67 302
						(3 181 000)	-	х	х
							-	х	3 181 000
								-	20 205 998
									52 471 799

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)



Руководитель
(подпись)

20 февраля 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	3 448	21 933
Расходы на оплату труда	5620	1 450	2 226
Оплаченные на социальные нужды	5630	445	672
Амортизация	5640	39 580	6 346
Прочие затраты	5650	802 668	367 031
Итого по элементам	5660	847 591	398 208
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.)	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	847 591	398 208

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

Руководитель _____
(подпись)Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	980 024	29	(39)	(930 845)	49 169
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	54	29	(39)	-	44
Оценочные обязательства и резервы	5702	979 970	-	-	(930 845)	49 125



Руководитель
(подпись)

Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя		Код	На 31 Декабря 2024 г.	На 31 Декабря 2023 г.	На 31 Декабря 2022 г.
Полученный - Всего		5800	18 679 070	41 324 686	25 050 519
в том числе:					
Выданные - Всего		5801	-	-	-
в том числе:		5810	35 964 906	34 480 589	26 509 802
		5811	-	-	-
			-	-	-

Руководитель

Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.



9. Государственная помощь

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



Руководитель Иван Сергеевич Мельников
(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.

Иван Сергеевич Мельников

(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» за период 01.01.2024 г. - 31.12.2024 г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС», далее по тексту «Общество», за период 01.01.2024 – 31.12.2024 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»

Краткое наименование: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»

Сведения о регистрации:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» зарегистрировано МРИ ФНС № 46. Государственный регистрационный номер 1187746247347 от 06 марта 2018 года. Лист записи за номером 1187746247347. «25» марта 2019 было переименовано в ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС». Лист записи ЕГРЮЛ за номером 97746544525.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован:

Решением №1 единственного учредителя Общества от 27 февраля 2018 г. зарегистрирован Устав Общества.

Решением от 29.04.2019 утвержден новый Устав Общества в связи с увеличением уставного капитала.

Решением от 08.08.2019 утвержден новый Устав Общества в связи с уменьшением уставного капитала.

Решением от 25.11.2024 утвержден новый Устав Общества в связи с изменениями компетенции общего собрания участников Общества.

Устав от 25.11.20124 г. является действующим на 31.12.2024 г.

Адрес местонахождения: 115035, РФ, г. Москва, ул. Садовническая, дом 3, эт/комната 6/19А.

Состав участников Общества:

Состав участников и размер уставного капитала в 2024 году не менялся.

Участник/акционер	Размер доли, (%)	Номинальная стоимость доли на 31.12.2023 (тыс. руб.)	Номинальная стоимость доли на 31.12.2022 (тыс. руб.)
ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	100	40 000	40 000
ВСЕГО:	100	40 000	40 000

Виды деятельности, осуществляемые в отчетном периоде:

- 71.12.2. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 41.10 Разработка строительных проектов;
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 43.11 Разборка и снос зданий;
- 43.12 Подготовка строительной площадки.

Штатная численность сотрудников за 2023 г. составила 2 человека, в 2024 г. составила 3 человека и состояла из генерального директора, главного специалиста и главного регистратора. Руководство текущей деятельностью

Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - генеральным директором с 31 августа 2018 г. – Ковалев Константин Юрьевич, с 01 июля 2022 г. – Мельников Иван Сергеевич. Исполнительный орган Общества подотчетен общему собранию участников Общества и избирается им. Генеральный директор Общества, который организует выполнение решений общего собрания участников Общества.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (ред. от 11.04.2018 г), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ). Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

Ведение бухгалтерского учета Общества ведется по договору № DMA-P-01-08/18 от 01.08.2018 г. осуществляют сотрудники ООО «Астерус Девелопмент». Ответственность за организацию бухгалтерского учета возложена на Генерального директора.

Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена Обществом исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Основные средства

В соответствии с пунктом 4 ФСБУ «Основные средства», основные средства признаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. Общество, являясь арендатором, признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

Запасы

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Запасами, в частности, являются:

- а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
 - б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
 - в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
 - г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
 - д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
 - е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;
 - ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организаций;
- з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организаций.

В соответствии с п. 9 и п. 10 ФСБУ ПБУ 5/2019 «Запасы», запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов.

В соответствии с п. 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы» в фактическую себестоимость запасов включаются:

- а) уплаченные и (или) подлежащие уплате поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;
- б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- г) величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- д) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

В соответствии с п. 47 ФСБУ 5/2019 последствия изменения учетной политики, в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Дебиторская задолженность

Обществом формируются резервы по сомнительным долгам по расчетам с юридическими и физическими лицами за товары, работы, услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н). Величина резерва определяется отдельно по каждому

сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности частичного или полного погашения долга.

В период 2022 - 2024 гг. у Общества образовалась сомнительная дебиторская задолженность, стоимость начисленного резерва по сомнительным долгам на 31.12.2023 г. 76 061 тыс. руб., на 31.12.2024 г. 78 048 тыс. руб.

Выручка

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (ред. от 27.11.2020). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

В бухгалтерском учете выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

Расходы

Расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с созданием объектов недвижимости, предназначенных для продажи и подлежащих передаче дольщикам и инвесторам.

К прочим видам деятельности относятся выполнение работ, оказание услуг, не относящихся к основным видам деятельности. Продукция, работы и услуги прочих видов деятельности могут быть потреблены внутри Общества или реализованы на сторону.

Учет расходов по займам и кредитам

В целях применения Положения по бухгалтерскому учету "Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию" ПБУ 15/2008", проценты, начисленные по целевым кредитам и займам, полученным и направленным на создание объектов, предназначенных для продажи, формируют стоимость этих объектов. С учетом Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), ФСБУ 5/2019 «Запасы» проценты, начисленные по договорам займа и кредита, учитываются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

В состав расходов, связанных с получением займов (включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей) и кредитов, а также обслуживанием договоров кредита (займа) включаются основные и дополнительные затраты в соответствии с п.3 ПБУ 15/2008.

К основным расходам относятся:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- процент и дисконт по причитающимся к оплате векселям;

- процент и дисконт по иным видам заемных и кредитных обязательств.

К дополнительным расходам относятся:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по кредитам и займам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся, начиная с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении. Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления. Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Критерии существенности

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

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (пяти процентов).

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обусловливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или

возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств 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.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюта по отношению к рублю.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность. Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

Официальный курс иностранных валют к рублю на дату составления бухгалтерского баланса составляет:

	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Доллар США	101,6797	89,6883
Евро	106,1028	99,1919

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов бухгалтерской отчетности (п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По строке 1110 Обществом отражены расходы по созданию нематериального актива - Товарный знак.

Наименование	Стоимость на 31.12.2024	Стоимость на 31.12.2023	Стоимость на 31.12.2022
Бренд-платформа для бренда Alia	-	1 624	-
Веб-сайт ALIA	1 123	-	-
Видеоролик в Youtube на канале "Стас Недвижка"	400	720	-
Видеоролик для применения с программой ЭВМ MassPers 1.0	-	369	-
Видеоролик о ЖК "Alia" на сайте novostroev.ru	80	156	-
Интерактивная голограммическая 3D модель ЖК ALIA	-	527	1 792
Интерактивный макет с 3D моделями ЖК Алия	2 396	3 820	-
Информационный видеоролик "ЖК ALIA"	-	503	1 809
Концепция Креативной рамки	900	1 350	-
Товарный знак ALIA	29	36	43
Товарный знак АЛИА	29	36	43
Товарный знак Alia с желтой полосой	1 214	-	-
ИТОГО	6 171	9 138	3 687

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В Обществе имеются основные средства, принадлежащие Обществу на праве собственности.

По состоянию на 31.12.2024 г. остаточная стоимость основных средств Общества составила 232 656 тыс. руб.

Общество арендует помещение для ведения хозяйственной деятельности у собственника здания АО "АБ Капитал" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "ОМОЛОН РИАЛ ЭСТЕЙТ" по договору № 55/21 от 27.01.2021 г.: г. Москва, ул. Садовническая, д.3, эт.6, комн.19А.

Полученное арендованное основное средство (помещение) и земельные участки учитывается на балансовом счете 01.03 по остаточной стоимости – 138 572 тыс. руб.

Общество арендует земельные участки для осуществления строительства Объектов на праве субаренды по договорам субаренды у ООО «ВИ ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»:

Договор № ВХД-РЕЗ/10-1762 от 21.01.2019 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:1762 площадью 42 514 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-3611 от 16.07.2019 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:3611 площадью 12 238 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-18980 от 19.04.2024 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:18980 площадью 7 520 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-18981 от 19.04.2024 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:18981 площадью 25 093 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-1760 от 07.10.2019 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:1760 площадью 16 300 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-3612 от 01.01.2024 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:3612 площадью 19 000 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-9429 от 17.11.2021 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:9429 площадью 11 400 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:9430 площадью 12 700 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:9431 площадью 16 127 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-1758 от 01.10.2020 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:1758 площадью 4 930 кв. м.

Информация о наличии арендованных основных средствах за отчетный период представлена в Таблице 2.4. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Общество отражает материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование по строке 1160 баланса «Доходные вложения в материальные ценности» по остаточной стоимости 928 154 тыс. руб.

3.3. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2024 г. у Общество отсутствуют финансовые вложения.

Финансовые вложения отражены в Таблице 3.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.4. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2024 г. Отложенные налоговые активы Общества составляют 82 091 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. Отложенные налоговые активы Общества составляют 251 945 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. Отложенные налоговые активы Общества составляют 113 023 тыс. руб.

3.5. ЗАПАСЫ

Для целей бухгалтерского учета в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначеннной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;

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

В разделе «Оборотные активы» по строке: «Затраты по строительству многоквартирных жилых домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры» отражаются затраты по созданию Объекта № 10 «Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой», суммарной поэтажной площадью наземной части до 403 774 кв. м, части Объекта № 6 «Дошкольное учреждение» общей площадью до 3 600 кв. м», Объекта № 5 «Школа общей площадью 11 000 кв. м., Объект № 5 Поликлиника общей площадью 12 000 кв. м. и части Объекта № 12 «Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (включая объекты улично-дорожной сети)».

3.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за 2024 г. и 2023 г. раскрыты в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты представлены в таблице.

	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	4 363 634	2 323 377	977 672
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	743 604
Денежные средства на депозитных счетах в банках	1 023 000	1 087 612	-
Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе бухгалтерского баланса	5 386 634	3 410 989	1 721 276
Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе отчета о движении денежных средств	5 386 634	3 410 989	1 721 276

3.8 ПРОЧИЕ АКТИВЫ

Виды активов	на 31.12.2024 г.		на 31.12.2023 г.		на 31.12.2022 г.	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Расходы будущих периодов		2 831		21 120		5 058
Итого		2 831		21 020		5 058

3.9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Отчетная дата	Уставный капитал
На 31 декабря 2024 г.	40 000
На 31 декабря 2023 г.	40 000
На 31 декабря 2022 г.	40 000

По состоянию на 31 декабря 2024 г. уставный капитал полностью оплачен.

3.10. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Задолженность Общества по заемным средствам представлена в следующей таблице:

Вид (наименование) задолженности	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	Дополнительная информация
СБЕРБАНК ПАО	1 106 543	16 225 358	9 837 334	Договор №б/н от 15.11.19 кредитный
Начисленные проценты	79 675	3 697	2 446	-
СБЕРБАНК ПАО	5 925 799	-	-	Договор №4930 от 14.03.2023
Начисленные проценты	433	-	-	-
Итого:	7 112 450	16 229 055	9 839 780	-
СБЕРБАНК ПАО	-	1 956 029	-	Договор №4930 от 14.03.2023
Начисленные проценты	-	68	-	-
СБЕРБАНК ПАО	1 002 372	-	-	Договор №4974 от 02.08.2024
Начисленные проценты	22	-	-	-
Итого:	1 002 395	1 956 097	-	-

3.11. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства и резервы представлены в таблице .

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Оценочные обязательства по ежегодным отпускам	44	54	35
Оценочные обязательства прочие	49 125	979 970	-
ИТОГО	49 169	980 024	35

3.12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Общество, являясь арендатором, классифицировало объекты учета аренды (по каждому договору) как неоперационную (финансовую) аренду и признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде: обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки, а приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты.

Обязательства по договорам финансовой аренды, отраженные в бухгалтерском балансе по строке 14503 и 15209 приведены в таблице:

Договоры аренды	Арендные обязательства на 01.01.2024 г. тыс. руб.	Процент по аренде за 2024 г.	Арендные платежи за 2024 г. тыс. руб.	Ставка дисконтирования, %	Остаток	Изменение оценочных значений по аренде
№55/21 от 27.01.2021 г.	895	82	(217)	8,13	760	-
№ ВХД-РЕЗ-1760 от 07.10.2019 г.	56 728	(8 931)	-	8,13	0	(47 797)
№ ВХД-РЕЗ-1793 от 07.10.2019 г.	68 552	(10 793)	-	8,13	0	(57 759)
№ВХД-РЕЗ-9428 от 17.11.2021	55 883	(5 654)		8,13	0	(50 229)
№ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021	4 443	372	(2 676)	8,13	2 675	536
№ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021	19 933	957	(20 433)	8,13	3863	3 406
№ЭТ-РЕЗ-1758 от 01.01.2022	6 643	2 380	(6 364)	8,13	30 871	28 212
№ВХД-РЕЗ-18980 от 19.04.2024	8 395	664	(2 605)	8,13	6454	
№ВХД-РЕЗ-18981 от 19.04.2024	117 126	10 490	(25 463)	8,13	102 153	
№ВХД-РЕЗ-УДС от 19.04.2024	2 757	184	(1 157)	8,13	1784	

№ВХД-РЕЗ-3612 от 01.01.2024	5 146	352	(2 800)	8,13	2 698	
Итого обязательства на 31.12.2024 г., тыс. руб. в т.ч.:				151 258		
Долгосрочные обязательства строка 14503, тыс. руб.				22 723		
Краткосрочные обязательства строка 15208, тыс. руб.				128 535		

По состоянию на 31.12.2024 г., на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. кредиторской задолженности по расчетам с покупателями, выраженной в иностранной валюте нет.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

4.1 ДОХОДЫ ОБЩЕСТВА

В 2023 г. Общество получило доходы от реализации товаров (работ, услуг) в размере 1 261 823 тыс. руб.

В 2024 г. Общество получило доходы от реализации товаров (работ, услуг) в размере 15 809 829 тыс. руб.

тыс.руб.

Виды доходов	Доходы за 2024 г.	Доходы за 2023 г.
Проценты по депозитам	1 428 108	194 391
Проценты по займам выданным	-	2 086
Возмещение убытков к получению (уплате)	57 566	
Доходы связанные с реализацией права требования		5 707
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	1 647	
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	338	2 900
Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	297	297
Изменение оценочных значений по аренде (ФСБУ 25/2018)	38 730	11 255
Курсовые разницы	14 557	511 231
Оценочные обязательства и резервы	930 844	
Прибыль (убыток) прошлых лет, выявленные в отчетном году	6 215	38 707
Штрафы, пени, неустойки к получению	31 218	2 105
Прочие доходы	16 298	-
Итого доходы	2 525 817	768 679

4.2. РАСХОДЫ ОБЩЕСТВА

Расходы Общества представлены в таблице:

тыс. руб.

Виды расходов	Расходы за 2024 г.	Расходы за 2023 г.
Амортизация	12 841	6 346
Расходы на оплату труда	1 450	2 226
Налоги и сборы	28 551	87 929
Содержание и текущий ремонт объектов недвижимости	75 113	17 964
Прочие расходы	3 598 225	330 174
Расходы на маркетинг	721 366	346 176
Расходы по аренде земельных участков	559	699
Расходы, связанные с реализацией права до наступления платежа	-	5 707
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	-	572
Проценты по аренде	-	8
Выплаты участникам долевого строительства	52 163	
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	164	1 564
Затраты на достройке объектов	151 800	419 547
Изменения оценочных значений по аренде	1 678	4 501
Курсовые разницы	10 316	310 141
Прибыль (убыток) прошлых лет, выявленные в отчетном году	3 804	
Расходы по охране и содержанию земельных участков	31 475	28 929
Расходы на услуги банков	1 354	8 623
Оценочные обязательства и резервы	1 987	979 970
Штрафы, пени, неустойки к уплате	165 188	397
Прочие расходы	660 120	61 214
Итого расходы	5 518 154	2 612 687

5. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

тыс.руб.

	За 2024 г.	За 2023 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	12 817 492	(582 185)
Налог на прибыль, в том числе:	(2 668 105)	115 145
Текущий налог на прибыль	(2 488 545)	(83 896)
Отложенный налог на прибыль	(179 559)	199 041
Прочие корректировки	(680)	(7 718)
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	12 442 723	419 480
Чистая прибыль(убыток)	10 148 707	(474 758)

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В соответствии с п. 16 ПБУ 11/2008 информация о бенефициарных владельцах не раскрывается.

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

В отчетном периоде не производилось списания дебиторской задолженности от связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены связанные стороны за 2023 и 2024 г.
Информация о связанных сторонах за 2023 г. представлена в таблице.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	г. Москва	Участник Общества, размер доли в уставном капитале Общества 100%	15.11.2019	-
2	Международная компания акционерное общество «Дезайберг Холдингс Лимитед»	Калининградская обл., г. Калининград	Участник ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ», размер доли в уставном капитале ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ» 99%	09.02.2018	-
3	Общество с ограниченной ответственностью «ВИ ЭСТЕЙТ»	г. Москва	Акционер МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» размер доли в уставном капитале 74,9%	2019	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «Ви Холдинг»	г. Москва	Участник ООО «ВИ ЭСТЕЙТ», размер доли в уставном капитале ООО «ВИ ЭСТЕЙТ» 99,9999975858298%	12.11.2015	-
5	Акционерное общество «АБ Капитал» (Д.У. Комбинированным ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»)	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «Ви Холдинг» в размере 88% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.07.2022	-
6	Мельников Иван Сергеевич	Российская Федерация	Генеральный директор Общества	01.07.2022	-

Субъекты, на которые Общество оказывает влияние, либо контролируемых Обществом, отсутствуют.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД МЕНЕДЖМЕНТ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «Ви Холдинг», размер доли ООО «Ви Холдинг» в уставном капитале 99%	07.04.2017	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «АСТЕРУС ЛАБ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД МЕНЕДЖМЕНТ», размер доли ООО «ВХД МЕНЕДЖМЕНТ» в уставном капитале 100%	27.05.2022	-
3	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД БИЗНЕС-ПАРК»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс	18.12.2017	-

			Лимитед» в уставном капитале 99,9999758214657%		
4	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД БИЗНЕС-СИТИ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,99%	28.12.2018	-
5	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЭКО КВАРТАЛ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,99%	28.12.2018	-
6	Общество с ограниченной ответственностью «ВИ ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД БИЗНЕС-ПАРК», размер доли ООО «ВХД БИЗНЕС-ПАРК» в уставном капитале 100%	20.04.2022	-
7	Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС-СИТИ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД БИЗНЕС-СИТИ», размер доли ООО «ВХД БИЗНЕС-СИТИ» в уставном капитале 100%	15.11.2019	-
8	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО ТУШИНО»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД ЭКО КВАРТАЛ», размер доли ООО «ВХД ЭКО КВАРТАЛ» в уставном капитале 100%	15.11.2019	-
9	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА МЕНЕДЖМЕНТ»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА МЕНЕДЖМЕНТ» в размере 100% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	30.08.2022	-
10	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 1»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в размере 100% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	30.08.2022	-
11	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 2»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	13.09.2022	-
12	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 5»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.11.2022	-
13	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 6»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.11.2022	-
14	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 7»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	06.07.2023	-
15	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 8»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	06.07.2023	-

16	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в уставном капитале 95%	24.11.2022	-
17	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 2»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в уставном капитале 100%	22.11.2022	-
18	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 5»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5» в уставном капитале 100%	20.12.2022	-
19	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 6»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6» в уставном капитале 100%	20.12.2022	-
20	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 7»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7» в уставном капитале 100%	21.07.2023	-
21	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 8»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8» в уставном капитале 100%	21.07.2023	-
22	Общество с ограниченной Специализированный застройщик «Крайс Кристалл»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1», размер доли ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1» в уставном капитале 100%	13.10.2022	-

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены в таблице.

2023	Сальдо на начало Дт	Сальдо на начало Кт	Обороты Дт	Обороты Кт	Сальдо на конец Дт	Сальдо на конец Кт
ООО «Ви Холдинг»	-	-	583	583	-	-
Договор №МД1 от 27.10.2023			371	371		
Аренда помещения по договору № 55/21 от 01.01.2021	-	-	212	212	-	-
ООО «Ви Холдинг Девелопмент»	58 688	526	182 751	199 811	41 764	662
Агентский договор №02/21 от 18.02.2021		526	7 590	7 454		662
Агентский договор №10/01 от 11.10.2022	9 638		12 333	16 649	5 322	
Агентский договор №КС/1 от 30.09.2022			2 455	2 455		
Договор №ВХД-СЗР-К-1/23 от 01.03.2023			36	36		
Договор №ВХД-СЗР-Ц-1/23 от 01.03.2023			467	467		
Договор № ВХД-РЕЗ-1760 от 07.10.2019 г.	5 029	-	15 917	20 946		-

Договор № ВХД-РЕЗ-1793 от 07.10.2019 г.	6 077		27 212	25 312	7 977	-
Договор № ВХД-РЕЗ/10-1762 от 21.01.2019	19 838	-	83 719	82 628	20 929	-
Договор №ВХД-РЕЗ-3611 от 16.07.2019	1 091		4 604	4 544	1 151	-
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9428 от 17.11.2021	5 458		2 355	7 813		
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9429 от 17.11.2021	3 275		4 143	6 710	708	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021	3 649		2 367	5 227	789	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021	4 633		19 553	19 298	4 888	
ООО "АСТЕРУС ЛАБ"		1 183	16 861	27 757		12 079
Договор №РЕЗ-ВХДМ-1/21 от 26.02.2021		1 183	16 861	27 757		12 079
ООО «ВХД Менеджмент»		48 660	963 063	1 067 529		153 126
Договор №DMA-P-01-08/18 от 01.08.18	-	48 660	963 063	1 067 529		153 126
ООО «ЭКО ТУШИНО»	246 994	2 808	6 596	253 590		2 808
Договор №КТПН-ЭТ-РЕЗ1 от 13.05.2021		507	2 029	2 029		507
Договор №АК-01/22 от 29.11.2022		2 301				2 301
Договор субаренды №ЭТ-РЕЗ-1758 от 01.01.2022	1 443		4 567	6 010		
Договор займа № 4/РЕЗ от 22.04.2022	245 551			245 551		
Выданные заемные средства	238 300			238 300		
Проценты	7 251			7 251		
ООО "БИЗНЕС-СИТИ"		44 410	198	44 608		
Договор займа № 5/РЕЗ от 22.04.2022		44 410		44 410		
Выданные заемные средства		42 800		42 800		
Проценты		1 610	198	1 808		
МКАО "ДЕЗАЙБЕРГ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД"	175 129		786	175 915		
Договор займа №1/ДЕЗ от 25.02.2022	175 129			175 915		
Выданные заемные средства	170 000			170 000		
Проценты	5 129		786	5 915		

Информация о связанных сторонах за 2024 г. представлена в таблице.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	г. Москва	Участник Общества, размер доли в уставном капитале Общества 100%	15.11.2019	-
	Международное акционерное общество «Дезайберг Холдингс Лимитед»	Калининградская область, г. Калининград	Участник ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ», размер доли в уставном капитале Общества 99%	09.02.2018	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «ВИ ЭСТЕЙТ»	г. Москва	Акционер МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли в уставном капитале 74,9%	2022	-
3	Общество с ограниченной ответственностью «Ви Холдинг»	г. Москва	Участник ООО «ВИ ЭСТЕЙТ», размер доли в уставном капитале 100%	10.04.2024	-
4	Акционерное общество «АБ Капитал» (Д.У. Комбинированный ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»)	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «Ви Холдинг» в размере 88% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.07.2022	-
5	Мельников Иван Сергеевич	Российская Федерация	Генеральный директор Общества	01.07.2022	-

Перечень субъектов, на которые Общество оказывает влияние, либо контролируемых Обществом: отсутствуют.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99%	09.02.2018	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД БИЗНЕС-СИТИ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,99%	28.12.2018	-

3	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЭКО КВАРТАЛ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,99%	28.12.2018	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД БИЗНЕС-ПАРК»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,9999758214657%	18.12.2017	-
5	Общество с ограниченной ответственностью «ВИ ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД БИЗНЕС-ПАРК», размер доли ООО «ВХД БИЗНЕС-ПАРК» в уставном капитале 100%	20.04.2022	-
6	Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС-СИТИ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД БИЗНЕС-СИТИ», размер доли ООО «ВХД БИЗНЕС-СИТИ» в уставном капитале 100%	15.11.2019	-
7	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО ТУШИНО»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД ЭКО КВАРТАЛ», размер доли ООО «ВХД ЭКО КВАРТАЛ» в уставном капитале 100%	15.11.2019	-

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены в таблице:

2024		Сальдо на начало Дт	Сальдо на начало Кт	Обороты Дт	Обороты Кт	Сальдо на конец Дт	Сальдо на конец Кт	тыс.руб.
ООО «Ви Холдинг Девелопмент»	41 764	662		155 412	152 759	44 438	683	
Агентский договор №02/21 от 18.02.2021		662		4 189	4 210			683
Агентский договор №10/01 от 11.10.2022	5 322				5 322			
Агентский договор №КС/1 от 30.09.2022				1 569	1 569			
Договор №ВХД-РЕЗ-18980 от 19.04.2024				1 583	1 055	528		
Договор №ВХД-РЕЗ-18981 от 19.04.2024				25 051	30 557			5 506
Договор №ВХД-РЕЗ-3612 от 01.01.2024				3 590	3 360	230		
Договор №ВХД-РЕЗ-УДС от 19.04.2024				437	1 388			951
Договор № ВХД-РЕЗ-1793 от 07.10.2019 г.	7 977			289	8 266	-	-	

Договор №ВХД-РЕЗ-1793 от 01.01.2024			8 266	2 840	5 426	
Договор № ВХД-РЕЗ/10-1762 от 21.01.2019	20 929		88 428	87 486	21 871	-
Договор №ВХД-РЕЗ-3611 от 16.07.2019	1 151		4 863	4 812	1 202	-
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9429 от 17.11.2021	708		2 995	2 963	740	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021	789		3 334	3 298	825	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021	4 888		20 653	20 433	5 108	
ООО «ЭКО ТУШИНО»		2 808	12 285	8 393	1 591	507
Договор №КТПН-ЭТ-РЕЗ1 от 13.05.2021		507	2 029	2 029		507
Договор №АК-01/22 от 29.11.2022		2 301	2 301			
Договор субаренды №ЭТ-РЕЗ-1758 от 01.01.2022			7 955	6 364	1 591	
ООО "ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ"		3 181 000	6 181 000	3 000 000		
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам		3 181 000	6 181 000	3 000 000		

Информация о выплатах Обществом вознаграждения основному управленческому персоналу

Вид выплат	2024 г.	2023 г.
Оплата труда, оплата отпуска, тыс. руб.	1 450	2 211

7. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2024, на 31 декабря 2023, на 31 декабря 2022 года условные активы и условные обязательства у Общества отсутствуют.

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2024 г. не был создан ввиду их отсутствия.

Информация по сегментам.

Общество в 2024 г. осуществляло деятельность на территории РФ г. Москва.

Обеспечения выданные

Общество имеет обеспечения, выданные в пользу третьих лиц.

Расшифровка обеспечений представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование обеспечения	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
АО "Летная" - Поручительство по Соглашению от 15.09.2020г. (сокращении границ санитарно-защитной зоны)	-	17 000
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога прав (требований) по Договору генерального подряда у ООО "АНТТЕК" от 06.04.2020г.	23 762 614	23 762 614
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога прав (требований) от 19.09.2022 по договору Генерального подряда №Д-ГП-ВХДМ-12/22 от 14.04.2022г.	787 935	787 935
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога имущественных прав №4930/2 от 02.06.2023	9 913 040	9 913 040
Договор ипотеки № 4974/И-1 от 01.08.2024	1 501 317	
Итого	35 964 906	34 480 589

Обеспечения полученные

Расшифровка обеспечений представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование обеспечения	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Поступления денежных средств на счета ЭСКРОУ по заключенным Договором долевого участия	8 995 836	29 817 531
Гарантийные удержания и поручительства	9 683 234	11 507 155
Итого	18 679 070	41 324 686

По состоянию на 31 декабря 2024, на 31 декабря 2023 года и на 31.12.2022 года Общество не получало обеспечения в форме поручительства третьих лиц перед Обществом.

Ошибки прошлых периодов

Обществом не были выявлены ошибки прошлых периодов, подлежащие исправлению в 2024 г.

События после отчетной даты

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

8. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

8.1. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию финансовых, правовых, страновых, региональных, а также прочим внутренним и внешним факторам (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество продолжает выполнять обязательства в соответствии с условиями, установленными договорами.

Руководство проводит анализ и мониторинг потенциального роста волатильности выручки и затрат, отраслевых

экономических факторов, процентных ставок, в целях формирования будущей бизнес-стратегии, с учетом влияния факторов пандемии, а также последствий экономических и иных санкций. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

8.2. Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

8.3. Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, риску изменения процентной ставки и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты.

Риск изменения процентной ставки

Процентные ставки по финансовым активам и обязательствам Общества установлены исходя из ключевой ставки ЦБ РФ. В указанной связи, в связи с существенным увеличением ключевой ставки с августа 2023 г., проценты по финансовым активам и обязательствам Общества будут увеличиваться, что в результате может оказать влияние на финансовое состояние Общества.

Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах.

Подверженность Общества валютному риску по состоянию на 31 декабря 2024 г. отсутствует, поскольку отсутствуют активы и обязательства, номинированные в валюте.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Вместе с тем, современные экономические условия, в которых Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность, могут оказать влияние на снижение ликвидности Общества в перспективных отчетных периодах.

8.4. Другие виды рисков

Ввиду возросшей в феврале 2022 года геополитической напряженности в экономике Российской Федерации произошли значительные события, приводящие к увеличению экономической неопределенности, в том числе падение курса российского рубля, большая волатильность на рынках капитала, которая привела к снижению стоимости российских активов на финансовых рынках. С учетом информации, доступной на данный момент, выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Компании с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе не представляется возможным.

Страновые риски связаны с политической и экономической ситуацией в Российской Федерации. Санкции продолжают оставаться серьезным политическим риском для компаний, которые осуществляют деятельность на территории Российской Федерации. Они влияют на деловые связи с зарубежными партнерами и контрагентами, затрудняют доступ к зарубежным рынкам и капиталам, отдельным товарам, услугам и технологиям. Политика менеджмента Общества направлена на снижение рисков, связанных с влиянием санкций на российскую экономику и обеспечение устойчивого развития Общества.

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

Риски, связанные с изменением налогового законодательства. Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин. Общество не импортирует товары и не изготавливает продукцию из комплектующих иностранного производства. Изменение правил таможенного контроля и пошлин может нести для Общества риски, связанные с ростом стоимости приобретаемых основных средств, а также увеличение сроков поставки необходимого оборудования и/или запасных частей, только в случае совершения сделок в перспективных отчетных периодах, в связи с осуществлением Обществом инвестиционной деятельности.

Репутационные риски. В настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом споре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество продолжает выполнять обязательства, в соответствии с условиями установленными договорами.

Руководитель

20.02.2025 г.



Мельников И. С.
(расшифровка подписи)