

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2024
Форма по ОКУД		01423027		
по ОКПО		7705022285		
ИНН		71.12.2		
по ОКВЭД 2		12267		
по ОКФС / ОКФС		16		
по ОКЕИ		384		

Организация **Акционерное общество "Специализированный застройщик "ГЕОПРИБОР"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес) **115184, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Замоскворечье, ул Большая Татарская, дом 7, помещение 5Г/2**
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **Общество с ограниченной ответственностью "АЗБУКА-АУДИТ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	7714165025
ОГРН/ОГРНИП	1037739305823

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
8.2	Основные средства	1150	571 086	717 441	2 963
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
8.3	Финансовые вложения	1170	133	133	133
8.4	Отложенные налоговые активы	1180	261 695	228 403	9 422
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	77
	Итого по разделу I	1100	832 914	945 977	12 595
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
8.6	Запасы	1210	2 981 884	1 090 765	268 569
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		2 978 358	1 088 584	268 569
	Материалы		3 525	2 181	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	297 503	83 965	20 478
8.7	Дебиторская задолженность	1230	1 164 927	228 608	30 971
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
8.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 250 742	2 495 650	12 044
8.10	Прочие оборотные активы	1260	104 077	46 344	4 419
	в том числе:				
	Брокеридж, маркетинг, реклама		104 077	46 344	4 414
	Итого по разделу II	1200	7 799 133	3 945 332	336 481
	БАЛАНС	1600	8 632 047	4 891 309	349 076

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	104	104	104
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	2 336
8.12	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	150 000	150 000	142 500
	Резервный капитал	1360	39	39	39
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(53 119)	(47 685)	(44 410)
	Итого по разделу III	1300	97 024	102 458	100 570
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
8.13	Заемные средства	1410	7 583 247	3 768 696	175 151
	в том числе:				
	долгосрочные займы		131 899	190 158	165 258
	проценты по долгосрочным займам		35 176	27 836	9 893
	долгосрочные кредиты		7 040 825	3 499 405	-
	проценты по долгосрочным кредитам		375 347	51 296	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	250 770	220 361	1 501
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8.16	Прочие обязательства	1450	681 016	790 556	-
	Итого по разделу IV	1400	8 515 033	4 779 613	176 652
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
8.13	Заемные средства	1510	-	-	63 500
	в том числе:				
	краткосрочные займы		-	-	58 399
	проценты по краткосрочным займам		-	-	5 101
8.18	Кредиторская задолженность	1520	17 117	7 401	6 462
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8.19	Оценочные обязательства	1540	2 873	1 837	1 892
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	19 990	9 238	71 854
	БАЛАНС	1700	8 632 047	4 891 309	349 076

Руководитель

Чекан Николай Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 марта 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Акционерное общество "Специализированный застройщик "ГЕОПРИБОР"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2024
01423027		
7705022285		
71.12.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(3 327)	(3 358)
	Прочие доходы	2340	12	290
	Прочие расходы	2350	(5 002)	(2 664)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(8 317)	(5 732)
	Налог на прибыль	2410	2 883	121
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 883	121
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 434)	(5 611)

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	-	2 336
	в том числе: списание добавочного капитала при списании основных средств		-	2 336
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(5 434)	(3 275)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Чекан Николай Иванович

(расшифровка подписи)

18 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация "ГЕОПРИБОР"	Акционерное общество "Специализированный застройщик"	Идентификационный номер налогоплательщика	Коды		
			0710004		
Вид экономической деятельности Детальность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	31	12	2024
			01423027		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества	ИНН	по ОКПО	7705022285		
			71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	по ОКПФ / ОКФС	12267	16	
			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. За 2023 г.	3100	104	-	144 836	39	(44 410)	100 570
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	7 500	-	2 336	9 836
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	2 336	2 336
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	7 500	X	-	7 500
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(2 336)	-	(5 611)	(7 947)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 611)	(5 611)
переоценка имущества	3222	X	X	(2 336)	X	-	(2 336)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	104	-	150 000	39	(47 685)	102 458
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(5 434)	(5 434)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(5 434)	(5 434)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	104	-	150 000	39	(53 119)	97 024

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	97 024	102 458	100 570

Руководитель Чекан Николай Иванович

(расшифровка подписи)



18 марта 2025 г.

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

Акционерное общество "Специализированный застройщик		Форма по ОКУД	Коды		
Организация "ГЕОПРИБОР"		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	31	12	2024
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		ИНН	01423027		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность		по ОКВЭД 2	7705022285		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКФС	71.12.2		
		по ОКЕИ	12287	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	51
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	33
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	18
Платежи - всего	4120	(2 728 068)	(989 852)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 451 883)	(547 945)
в связи с оплатой труда работников	4122	(33 872)	(31 948)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(15)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
аренда земельного участка	4125	(242 157)	(317 774)
прочие платежи	4129	(156)	(92 170)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 728 068)	(989 801)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 541 419	3 596 977
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 541 419	3 589 477
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	7 500
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	(58 259)	(123 570)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(58 259)	(123 570)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 483 160	3 473 407
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	755 092	2 483 606
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 495 650	12 044
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 250 742	2 495 650
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Чокан Николай Иванович

(рекапитуляция подписи)

18 марта 2025 г.

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

за 2024 год

1. Данные об организации.

Наименование организации: Акционерное общество "Специализированный застройщик "ГЕОПРИБОР"

ОГРН 1027700342328, дата присвоения ОГРН 22.10.2002 г.

ИНН/КПП 7705022285/770501001

Дата создания (государственной регистрации) 15 декабря 1994 г. (Свидетельство Московской регистрационной палаты № 035.077 от 15.12.1994 г.)

Место нахождения: 115184, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д. 7, помещ. 5Г/2

Обособленных подразделений и филиалов нет.

2. Уставный капитал 104 280 руб.

3. Участники (акционеры)

ФИО/Наименование юр. лица	Количество акций	Номинальная стоимость акций	Сумма	Доля в УК
Карлов Алексей Владимирович	1401	40	56 040,00	0,5374
Лачков Виталий Александрович	675	40	27 000,00	0,2589
Борисов Алексей Сергеевич	99	40	3 960,00	0,037975
Лаврушин Андрей Евгеньевич	99	40	3 960,00	0,037975
Прочие	333	40	13 320,00	0,12775
Итого	2 607		104 280,00	1,0000

Количество акций полностью оплаченных – 2 607 шт.

4. Бенефициарные владельцы Карлов Алексей Владимирович, Лачков Виталий Александрович

5. Связанные стороны

1)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций	Сумма за 2024 год (тыс. руб.)
Чекан Николай Иванович	Генеральный директор Общества, член Совета директоров	Заработная плата	3 954

2)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций	Сумма за 2024 год (тыс. руб.)
Волковская Людмила Николаевна	Главный бухгалтер	Заработная плата	483

3)

ФИО	Характер отношений
Карлов Алексей Владимирович	Физическое лицо, владеющее 53,74% акций в уставном капитале

Операции со связанным лицом, в тыс. руб.:

Дата займа	Сумма займа	Дата погашения займа	Остаток основного долга на 31.12.2023	Остаток процентов по займу на 31.12.2023	Начислено процентов за 2024 г.	Возвращено займов в 2024 году	Остаток основного долга на 31.12.2024	Остаток процентов по займу на 31.12.2024
29.04.2021	20 000	31.12.2030	711	2 426	30	711	0	2456
19.10.2021	19 000	31.12.2030	19 000	2 793	1072	19000	0	3866
06.12.2022	25 000	31.12.2030	25 000	1 325	1045	25000	0	2370
14.03.2023	65 000	31.12.2030	0	2 935	0	0	0	2935
14.03.2023	3 159	31.12.2030	1 948	181	130	1948	0	312
07.06.2023	10 000	31.12.2030	10 000	454	669	10000	0	1123
ВСЕГО	142 159		56 659	10 114	2946	56 659	0	13 061

4)

ФИО	Характер отношений
Лачков Виталий Александрович	Председатель Совета директоров, физическое лицо, владеющее 25,89% акций в уставном капитале

Операции со связанным лицом, в тыс. руб.:

Дата займа	Сумма займа	Дата погашения займа	Остаток основного долга на 31.12.2023	Остаток процентов по займу на 31.12.2023	Начислено процентов за 2024 г.	Возвращено займов в 2024 году	Остаток основного долга на 31.12.2024	Остаток процентов по займу на 31.12.2024
02.04.2021	1 600	31.12.2030	1 600	197	383	1600	0	1374

5)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций
Меркулов Александр Александрович	Член Совета директоров	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.

6)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций
Напаскина Наталья Владимировна	Член Совета директоров	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной (кроме начислений по заработной плате)

7)

Ергакова Ольга Петровна	Член Совета директоров до 17.06.2024	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.
-------------------------	---	--

8)

Очередко Вадим Александрович	Член Совета директоров с 17.06.2024	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.
------------------------------	--	--

9)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций	Сумма за 2024 год (тыс. руб.)
ООО «РАРИТЕКС»	На АО «Специализированный застройщик «ГЕОПРИБОР» и ООО «РАРИТЕКС» оказывает существенное влияние одно и то же физическое лицо (Карлов А.В. -25% уставного капитала, Лачков В.А.-25% уставного капитала)	Оказание услуг по договору № 01-И/21 от 01.02.2021 г. на управление проектом	77 503
		Услуги по управлению проектом Агентская часть договора	18 526
		Договор № 1-Н от 27.02.2024 г. привлечение клиентов.	3 666

10)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций	Сумма за 2024 год (тыс. руб.)
ООО «Р. ИНЖИНИРИНГ»	На АО «Специализированный застройщик «ГЕОПРИБОР» и ООО «Р.ИНЖИНИРИНГ» оказывает существенное влияние одно и то же физическое лицо (Карлов А.В. -25% уставного капитала, Лачков В.А.-25% уставного капитала)	Оказание услуг по договору генерального подряда 01/2023/БТ-ГП от 23.03.2023, строительство	957 394
		генподрядные услуги	80 132
		Договор подряда № 02/2023/БТ-ГП от 20.06.2023	48 690
		Договор подряда № 02/2023/БТ-ГП от 20.06.2023 (генподрядные проектные)	7 500
		Договор подряда № 02/2023/БТ-ГП от 20.06.2023 (Авторский надзор)	4 800

11)

Наименование юр. лица	Характер отношений
ООО «Грента»	На АО «Специализированный застройщик «ГЕОПРИБОР» и ООО «Грента» оказывает существенное влияние одно и то же физическое лицо (Карлов А.В. -50% уставного капитала, Лачков В.А.-50% уставного капитала)

Операции со связанным лицом, тыс. руб.:

Дата займа	Сумма займа	Дата погашения займа	Остаток основного долга на 31.12.2023	Остаток процентов по займу на 31.12.2023	Начислено процентов за 2024 г.	Возврат займов в 2024 году	Остаток основного долга на 31.12.2024	Остаток процентов по займу на 31.12.2024
29.09.2009	38 000	31.12.2030	38 000	6 506	950	0	38000	7456
28.04.2021	4 480	31.12.2030	4 480	839	314	0	4480	1153
12.12.2019	2 800	31.12.2030	2 800	794	196	0	2800	990
03.09.2021	1 800	31.12.2030	1 800	293	126	0	1800	419
ИТОГО	47 080	-	47 080	8 432	1586	0	47800	10018

12)

Наименование юр. лица	Характер отношений
ООО «ФинМарк-недвижимость»	На АО «Специализированный застройщик «ГЕОПРИБОР» и ООО «ФинМарк-недвижимость» оказывает существенное влияние одно и то же физическое лицо (Карлов А.В. -75% уставного капитала, Лачков В.А.-25% уставного капитала)

Операции со связанным лицом, в тыс. руб.:

Дата займа	Сумма займа	Дата погашения займа	Остаток основного долга на 31.12.2023	Остаток процентов по займу на 31.12.2023	Начислено процентов за 2024 г.	Возвращено займов в 2024 году	Остаток основного долга на 31.12.2024	Остаток процентов по займу на 31.12.2024
06.07.2020	2 000	31.12.2030	2 000	312	90	0	2000	402
29.10.2020	4 000	31.12.2030	4 000	570	180	0	4000	750
09.08.2021	1 219	31.12.2030	1 219	204	85	0	1219	290
28.09.2021	800	31.12.2030	800	126	56	0	800	182
ИТОГО	8 019	-	8 019	1 213	411	0	8019	1624

13)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций
ООО «Теплоэлектрические коммуникационные системы» г. Воронеж	Доля общества в уставном капитале юр. лица составляет 60%	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.

14)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций
ООО «Российско - Крымское предприятие «Межрегиональное агентство энергосбережений» г. Севастополь.	Доля общества в уставном капитале юр. лица составляет 80%	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и с учетом принципа непрерывности деятельности.

6. Основные положения учетной политики:

Учет основных средств

1. Учет основных средств (далее – ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.
2. Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на его приобретение, создание списываются на расходы единовременно в составе материально-производственных запасов. Списание малоценных основных средств оформляется первичными документами по учету материалов.
3. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, учет таких активов ведется на забалансовых счетах.
4. Срок полезного использования ОС устанавливается приказом руководителя, исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования.
5. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:
здания, машины и оборудование (кроме офисного), офисное оборудование, транспортные средства, другие виды ОС.
6. Переоценка основных средств не производится.
7. Проверка ОС на обесценение не проводится.
8. Амортизация основных средств начисляется линейным способом.
9. Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.
10. Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

Учет нематериальных активов

11. Амортизация нематериальных активов начисляется для всех групп НМА линейным способом. Суммы амортизации, начисленные по нематериальным активам, отражаются на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».
12. Переоценка нематериальных активов не производится.
13. Проверка нематериальных активов на обесценение не производится. Изменения в учетную политику учетом ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» с 01.01.2024 года: способ перехода на стандарт - альтернативный способ. стоимостной лимит НМА- в

налоговом учете НМА признают активы стоимостью больше 100 000 руб., в бухучете лимита стоимости нет (п. 3 ПБУ 14/2007, ст. 257 НК РФ, Письмо Минфина от 18.03.2019 N 03-03-06/1/17688)

Учет материально-производственных запасов

14. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.
15. Единицей бухгалтерского учёта устанавливается номенклатурный номер (наименование).
16. При отпуске материалов в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.
17. Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.
18. Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, учет таких материалов после их передачи в эксплуатацию ведется на забалансовых счетах.
19. ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. (п.2 ФСБУ 5/2019)
20. Последствия изменения учётной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно.
21. Резерв под обесценение материалов создается по результатам инвентаризации при наличии ТМЦ, требующих оценки на обесценение.

Учет затрат на производство

22. Затраты на создание инвестиционного актива собираются на счете 08.3 с отражением в бухгалтерской отчетности по статье «Запасы».

Объект строительства по адресу Большая Татарская, 21 признается инвестиционным активом, поскольку его подготовка к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов.

На 08 счете затраты собираются по отдельным субконто:

- 1) по Строительству гостиничного комплекса в разрезе статей затрат (аренда земельного участка, ИРД, комиссия банка по кредиту, проектные работы, процентные расходы по обязательству по аренде, прочие расходы, строительно-монтажные работы, проценты по займам, проценты по кредитам, проценты за рассрочку платежа, услуги ген подрядчика, услуги по управлению проектом, штрафы-пени по договорам, плата за резервирование кредитной линии);
- 2) по Затратам застройщика (аренда, арендные платежи и амортизация по ППА офиса, материальные расходы, налоги и сборы, оплата больничного, оплата труда, страховые взносы, процентные расходы по обязательству по аренде, услуги банка);

Расходы на маркетинг, PR и брокеридж по строительству инвестиционного актива собираются на счете 97.

Создание резервов по сомнительным долгам

23. Резервы по сомнительным долгам создаются на конец каждого отчетного периода. Резервы по сомнительным долгам формируются на всю сумму дебиторской задолженности при таких обстоятельствах, как: - нарушение сроков оплаты; значительные финансовые затруднения

должника, ставшие известными из СМИ или других источников; возбуждение процедуры банкротства в отношении должника; невозможность удержания имущества должника и т.п.

Оценочные обязательства

24. Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала. Сумма резерва рассчитывается как сумма расходов на предстоящие отпуска работникам, увеличенная на страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, соцстрахование, медстрахование, страхование от несчастных случаев на производстве и проф. заболеваний.

Учет финансовых вложений

25. Финансовые вложения при их выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Учет продаж

26. Выручка от реализации определяется по мере отгрузки товаров и передачи покупателю расчетных документов (метод «по отгрузке»).
27. Средства которые поступают от дольщиков на строительство объекта и размещаются на счетах эскроу приравнены с 01.01.2020 к целевому финансированию. Целевые средства доходом застройщика не признают. Разница между суммами, поступающими от дольщиков, в т. ч. с применением счетов эскроу и затратами на строительство представляет собой доход застройщика в виде экономии за счет средств дольщиков. Застройщик использует 008 счет для бухгалтерского учета денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

Учет налога на прибыль

28. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом.

Учет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия

29. Периодичность и порядок распределения дивидендов определяется на основании решения собрания акционеров.

Учет кредитов и займов

30. Проценты по займам относятся на счет капстроительства (08), либо на счет прочих расходов (91.02) по фактическому использованию займа.

По займам, полученным на общие цели, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива определяется по формуле: $\Pi_{и} = \Pi_{с} \times \text{Си} / \text{Вз}$, где $\Pi_{и}$ – величина процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива; $\Pi_{с}$ – сумма начисленных за отчетный период процентов по займам и кредитам на общие цели; Си – сумма израсходованных на инвестиционный актив средств из займов и кредитов на общие цели; Вз – совокупная величина заимствований на общие цели.

Аренда

31. Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору, а также если предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Бухгалтерская отчетность.

32. Промежуточная бухгалтерская отчетность для предоставления кредиторам составляется ежеквартально.
33. Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи.
34. Существенной считается ошибка, стоимостная оценка которой составляет 5 и более процентов от соответствующего итога (операции, группы операций или статьи отчетности).

7. Показатели финансово-хозяйственной деятельности:

Виды деятельности в 2024 году:

Вид деятельности	ОКВЭД	Сумма (тыс. руб.)	% от дохода
Основной: 71.12.2 Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика	71.12.2	-	-
Дополнительный: Сдача внаем собственного недвижимого имущества	68.20.2		-

Основной деятельностью Общества является реализация проекта строительства Гостиничного комплекса с апартаментами по адресу: Москва, Б. Татарская, 21. В настоящее время Общество не имеет выручки от основной деятельности, не занимается другой деятельностью и осуществляет текущую деятельность за счет заемных средств.

Расходы Застройщика капитализируются обособленно наряду с расходами на строительство на счете 08 с отражением в бухгалтерском балансе в разделе «Запасы».

Расшифровка расходов:

- Себестоимость - 0
- Коммерческие расходы - 0
- Управленческие расходы-0

В соответствии с учетной политикой проценты по займам, отнесенные на счета прочих расходов (91.02) в 2024 году составили 3 327 тыс. руб.

- Прочие доходы:

Тыс.руб.

Наименование статей	2024 г.
Списание кредиторской задолженности	12
ИТОГО	12

- Прочие расходы

Тыс. руб.

Наименование статей	2024 г.
Расходы на медицинские услуги	4 393
НДС	120
Прочие	489
ИТОГО	5 002

8. Расшифровка показателей бухгалтерского баланса

8.1. НМА (строка 1110)

НМА в 2024 году отсутствовали.

8.2. Основные средства (строка 1150) в тыс. руб.

Наименование групп основных средств	2024	2023	2022
Основные средства, всего	571 086	717 441	2 963
В т. ч.			
Здания	-	-	68
Машины и оборудование (кроме офисных)	-	-	-
Офисное оборудование	149	372	640,5
Другие виды основных средств	1 270	1 785	2 254,5
Арендованные помещения	18 267	26 096,5	-
Арендованные земельные участки	551 400	689 187,5	

В 2024 году в составе основных средств отражены арендованные офис и земельный участок под строительство.

Общество в 2024 году не имело лизингового имущества.

8.3. Финансовые вложения (строка 1170)

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2024 г.

№ п/п	Наименование предприятия	Вид финансовых вложений	Размер финансовых вложений	Сумма, руб.
1	ООО «Теплоэлектрические коммуникационные системы», г. Воронеж	Доля в уставном капитале	60%	6 000
2	ООО «Российско - Крымское предприятие «Межрегиональное агентство энергосбережений», г. Севастополь.	Доля в уставном капитале	80%	126 570

8.4. Отложенные налоговые активы (строка 1180)

В 2024 г. отложенные налоговые активы составили 261 695 тыс. руб., в том числе:

Оценочные обязательства и резервы (резерв неиспользованных отпусков) – 718 тыс. руб.:

Убыток прошлых лет – 57 278 тыс. руб.

Арендные обязательства – 203 699 тыс. руб.

8.5. Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

Прочих оборотных запасов у Общества нет.

8.6. Запасы (строка 1210)

Запасы на 31.12.2024 составляют 2 981 883 тыс. руб. в т. ч.:

- 1) 3 525 руб. (сувениры и прочие материалы на складе счет 10);
- 2) Незавершенное строительство 2 958 378 тыс. руб.

Резерв на обесценение запасов не создавался, так как по результатам инвентаризации не выявлены запасы, требующие оценки на обесценение.

8.7. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Наименование	2024 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.	2022 г., тыс. руб.
Расчеты с покупателями и заказчиками	854	857	897
Авансы выданные	116 913	103 087	6 084
Прочие	1 009	23 760	468
Авансы на строительство	1 047 781	102 534	25 192
Резерв по сомнительным долгам	-1 630	-1 630	-1 670
Итого	1 164 927	228 608	30 971

В авансах на строительство инвестиционного актива (незавершенное капитальное строительство) на 31.12.2024 г. в размере 1 047 781 тыс. руб. (свернутое сальдо) отражены авансы ООО «Р. Инжиниринг», ИНН 9725112124, договор генерального подряда.

8.8. Финансовые вложения (строка 1240)

Краткосрочных финансовых вложений в 2024 году не было.

8.9. Денежные средства (строка 1250)

Наименование банка	Номер счета	Валюта счета	Сумма остатка на 31.12.2023	Сумма остатка на 31.12.2024
"Русьининиверсалбанк" (ООО)	40702810000000000395	Руб.	194 621	18 507,70
ПАО СБЕРБАНК	40702810538000172850	Руб.	11 530	11 230,00
ПАО СБЕРБАНК	40702810238000093200	Руб.	52 039	564 943,03
ПАО СБЕРБАНК	40901810100020810499, аккредитив	Руб.	2 495 377 314	473 838 529,44
ПАО СБЕРБАНК	40901810400020805094, аккредитив	Руб.		2 776 302 000,00

Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2023 г., руб.	Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2024 г., руб.
14 778	6 587

Итого денежные средства на 31.12.2023 г., руб.	Итого денежные средства на 31.12.2024 г., руб.
2 495 650 282	3 250 741 797

8.10. Прочие оборотные активы (строка 1260)

На 31.12.2023 прочие оборотные активы составляли всего -46 344 тыс. рублей в т. ч.:

Расходы будущих периодов (расходы на маркетинг, PR и брокеридж по строительству Объекта по адресу Москва, Б. Татарская, 21) - 46 344 тыс. руб.

На 31.12.2024 прочие оборотные активы составляют всего -104 077 тыс. рублей в т. ч.:

Расходы будущих периодов (расходы на маркетинг, PR и брокеридж по строительству Объекта по адресу Москва, Б. Татарская, 21) - 104 077 тыс. руб.

8.11. Переоценка оборотных активов (строка 1340)

Переоценки оборотных активов в отчетном периоде не было.

8.12. Добавочный капитал (без переоценки) (строка 1350)

Сумма 150 000 тыс. рублей по строке 1350 баланса является вкладом акционеров в имущество Общества.

8.13. Заемные средства долгосрочные (строка 1410) , тыс. руб.

Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.

Все займы и кредиты предоставлены в рублях.

Тыс. руб.

Кредитор/ Займодавец, ИНН	Продукт (кредит, овердрафт, займ, иное)	Дата и номер договора	Дата погашения	Сумма долга на 31.12.2024	Начисленные проценты на 31.12.2024
ООО "Грента" (правопреемник ООО "Объединенные финансы"), ИНН 7743020666	Денежный заём	Договор 01/2009-3М от 29.09.2009	31.12.2030	38 000,00	7456
ООО "Грента, ИНН 7743020666	Денежный заём	Договор б/н от 12.12.2019	31.12.2030	2 800,00	794,05
КАРЛОВ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, ИНН 772906990570	Денежный заём	Договор б/н от 06.12.2022	31.12.2030		2370
КАРЛОВ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, ИНН 772906990570	Денежный заём	Договор № 2 от 14.03.2023	31.12.2030		311,7
Компания "ГЕЛКРА Варенхандельсгезель шафт м.б.Х." (GELKRA Warenhandels-gesellschaft m.b.H.), Австрия	Денежный заём	Соглашение о новации долга от 10.11.2022	01.04.2029	63 457,71	3394,6
АО «НИИТЭХИМ», ИНН 7728014805	Денежный заём	Договор б/н от 10.02.2021	31.12.2030	9 000,00	1374,1
ПАО СБЕРБАНК, ИНН 7707083893	Кредит	Договор 380B00D1S от 16.12.2022	16.12.2027	7040825	375347
ООО "Грента", ИНН 7743020666	Денежный заём	договор б/н от 28.04.2021	31.12.2030	4 480,00	1153
ООО "Грента", ИНН 7743020666	Денежный заём	договор б/н от 03.09.2021	31.12.2030	1 800,00	419
КАРЛОВ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, ИНН 772906990570	Денежный заём	Договор б/н от 19.10.2021	31.12.2030		3865,6

ЛАЧКОВ ВИТАЛИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ИНН 772913436316	Денежный заём	Договор б/н от 02.04.2021	31.12.2030		257,5
ООО "ВЕЙТУС", ИНН 7705418760	Денежный заём	Договор б/н от 23.07.2021	31.12.2030	3 500,00	841,7
ООО "ФинМарк- Недвижимость", ИНН 7725848979	Денежный заём	Договор б/н от 06.07.2020	31.12.2030	2 000,00	401,6
ООО "ФинМарк- Недвижимость", ИНН 7725848979	Денежный заём	Договор б/н от 29.10.2020	31.12.2030	4 000,00	750,5
ООО "ФинМарк- Недвижимость", ИНН 7725848979	Денежный заём	Договор б/н от 09.08.2021	31.12.2030	1 219,00	289,7
КАРЛОВ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, ИНН 772906990570	Денежный заём	договор б/н от 07.06.2023	31.12.2030		1122,6
Прочие				1642	10373,95
ИТОГО	х	Х		7172724	410522,6

8.14. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)

Отложенные налоговые обязательства на 31.12.2024г. всего 250 770 тыс. руб., в том числе:

- 1) По инвестиционному активу (незавершенному капитальному строительству) (проценты по займам, которые в бухгалтерском учете отнесены на счет 08 (капстроительство), а в налоговом учете приняты как внереализационные расходы, по процентам за рассрочку платежа за первый год аренды земельного участка, разницы БУ и НУ по зарплате на сч. 08.03) - 75 311 тыс. руб.
- 2) По арендованным основным средствам (офис и земельный участок) - 142 417 тыс. руб.
- 3) По процентам по арендным обязательствам - 33 042 тыс. руб.

8.15. Оценочные обязательства долгосрочные (строка 1430)

Долгосрочные оценочные обязательства на 31.12.2024 отсутствуют.

8.16. Прочие обязательства долгосрочные (строка 1450)

Прочие долгосрочные обязательства на 31.12.2024г. по арендованным основным средствам составляют 681 016 тыс. руб.

8.17. Заемные средства краткосрочные (строка 1510)

Заемные средства краткосрочные отсутствуют.

8.18. Кредиторская задолженность краткосрочная (строка 1520), тыс. руб.

Наименование	2024 г.	2023 г.	2022 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	16 693	6 870	439
Авансы полученные	11	179	179

Расчеты по налогам и взносам	414	375	5 212
Прочая	1	7	662
НДС по авансам	-2	-30	-30
Итого	17 117	7 401	6 462

8.19. Оценочные обязательства краткосрочные (строка 1540)

Краткосрочные оценочные обязательства всего 2 873 тыс. руб., в том числе:

Резервы предстоящих расходов на оплату отпусков - 2 873 тыс. руб. (резерв отпусков 2 464 тыс. руб., страховые взносы 409 тыс. руб.).

8.20. Прочие обязательства (краткосрочные) (строка 1550)

Прочие краткосрочные обязательства в 2024 году отсутствовали.

9. Финансовый результат, расчет расхода по налогу на прибыль

	Показатель/порядок расчета	Сумма, тыс. руб.
А	Прибыль до налогообложения	-8 317
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
1	Отложенный налог на начало периода	8 042
2	Отложенный налог на конец периода	10 925
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	2 883
4	Текущий налог на прибыль	-
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	
5	Доход по налогу за отчетный период (3) + (4)	2 883
6	Условный доход по налогу - (А) * 20%	1 663
7	Постоянный налоговый расход (5) - (6)	-966
8	Чистая прибыль (убыток)	-5 434
	(А) + (5)	

Совокупный финансовый результат периода – убыток - 5 434 тысяч рублей.

10. Отчет об изменениях капитала

В целях соблюдения контрольных соотношений по основным показателям бухгалтерской отчетности, корректируются показатели в пределах 1 тысячи рублей, образовавшиеся из-за округлений.

Для соответствия показателей отчетности контрольным соотношениям изменена строка 3100 «Величина капитала на 31.12.2022 года», графа «Итого»

	строка 3100 графа «Итого»
Было	10 569
Стало	10 570

11. Отчет о движении денежных средств

Данные в отчете о движении денежных средств показаны свернуто (за вычетом НДС).

Отрицательное сальдо денежных потоков по текущим операциям связано с тем, что в 2024г. Общество осуществляло строительство Гостиничного комплекса по адресу Москва, Большая Татарская, 21, и не занималось другой деятельностью. Расходы по текущим операциям осуществлялись за счет заемных средств.

12. Забалансовые счета

Номер счета	Вид актива/обязательства	Сумма, тыс. руб.
008	Договоры эскроу	136 067
009	Договор залога имущественных прав №380B00D1S/И1 от 18.05.2023г. Договор ипотеки №380B00D1S/И1 от 17.02.2023г.	10 964 908 1 840 252

С целью контроля за наличием и движением используемого инвентаря и малоценных основных средств, такие активы и запасы отражаются на забалансовом счете МЦ 004 в количественном выражении.

13. Судебные разбирательства, незавершенные на 31.12.2024 г.

Судебные разбирательства, незавершенные на 31.12.2024 г. отсутствовали.

14. События после отчетной даты.

Существенных событий после отчетной даты не было.

18 марта 2025 г.

Генеральный директор



Чекан Н.И.