

Бухгалтерская отчетность

за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	23173772
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"	ИНН	7842060740
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения		
191186, Санкт-Петербург г, ул Большая Морская, д. 22, литера А, помещ. 27-Н, ЧАСТЬ Ч.П. 19		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"	Отчетная дата	0710001		
Единица измерения тыс. руб.	(число, месяц, год)	30	06	2025
	по ОКПО	23173772		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	7 677	8 816	1 525
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		7 677	8 816	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	1 525
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	21 329	23 577	5 069
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		20 144	21 974	-
	Незавершенное строительство		-	-	5 069
	Права пользования активами		1 185	1 603	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	98 895	46 158	13 729
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	127 901	78 552	20 323
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 618 437	1 579 022	417 710
	в том числе:				
	Сырье и материалы		1 773	-	-
	Строительство ЖК Сертолово		2 605 816	1 565 180	398 612

	ППА земля строительство		10 848	13 842	19 098
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	345 929	204 725	22 676
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		4 249	4 249	549
	НДС по приобретенным услугам		56	70	22
	НДС при строительстве ЖК Сертолово		341 625	200 406	22 104
	Дебиторская задолженность	1230	1 302 083	923 937	201 078
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		258	155	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		123 757	89 333	89 348
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 175 531	831 193	107 021
	Расходы будущих периодов		2 537	3 256	4 709
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 153	35	57
	в том числе:				
	Расчетные счета		1 153	35	57
	Прочие оборотные активы	1260	207 761	154 085	-
	в том числе:				
	Условный доход застройщика		207 761	154 085	-
	Итого по разделу II	1200	4 475 364	2 861 803	641 522
	БАЛАНС	1600	4 603 264	2 940 355	661 845

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8 504	5 103	(7 389)
	Итого по разделу III	1300	8 514	5 113	(7 379)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	3 145 749	1 912 464	422 590
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты с процентами		2 965 671	1 743 079	273 273
	Долгосрочные займы с процентами		180 078	169 385	149 317
	Отложенные налоговые обязательства	1420	102 719	48 848	12 624
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	1 190 005	849 332	128 239
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		14 478	18 143	21 370
	Средства дольщиков по ДДУ		1 175 527	831 189	106 869
	Итого по разделу IV	1400	4 438 473	2 810 644	563 453
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	3 755
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		-	-	3 755
	Кредиторская задолженность	1520	156 277	124 597	102 016
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		155 125	122 770	102 016
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 152	1 827	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	156 277	124 597	105 771
	БАЛАНС	1700	4 603 264	2 940 355	661 845

Генеральный директор ООО "УК
ВЕРЕН"

(наименование должности)

Черныш Валентин Валерьевич

(расшифровка подписи)

25 июля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
23173772		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	53 675	-
	в том числе:			
	Услуги застройщика Сертолово		53 675	-
	Себестоимость продаж	2120	(47 730)	(80)
	в том числе:			
	Услуги застройщика Сертолово		(47 730)	(80)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 945	(80)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 945	(80)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(101)	(158)
	Прочие доходы	2340	86	51
	в том числе:			
	Сдача имущества в аренду или субаренду		86	51
	Прочие расходы	2350	(1 395)	(361)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(226)	(22)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	4 535	(548)
	Налог на прибыль организаций	2410	(1 134)	110
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(1 134)	110
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 401	(438)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	3 401	(438)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор ООО "УК
ВЕРЕН"

(наименование должности)

25 июля 2025 г.



Черныш Валентин Валерьевич

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
Форма по ОКУД	30	06
Отчетная дата	2025	
(число, месяц, год)		
по ОКПО	23173772	
по ОКЕИ	384	

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(7 389)	(7 379)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	(7 389)	(7 379)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(438)	(438)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(7 827)	(7 817)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	5 103	5 113
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	5 103	5 113

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	3 401	3 401
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	8 504	8 514

Генеральный директор ООО "УК
ВЕРЕН"
(наименование должности)

Черныш Валентин Валерьевич
(расшифровка подписи)



25 июля 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
 Отчетная дата
 (число, месяц, год)

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
23173772		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	-	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	-
	Платежи - всего	4120	(1 013 247)	(472 649)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(869 105)	(415 598)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(144 142)	(57 051)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 013 247)	(472 649)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	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	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 014 365	472 617
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 014 365	472 617
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 014 365	472 617
	Сальдо денежных потоков за период	4400	1 118	(32)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	35	57
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 153	25
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО "УК
ВЕРЕН"

(наименование должности)

25 июля 2025 г.



Черныш Валентин Валерьевич

(расшифровка подписи)

3. Нематериальные активы

[illegible][illegible]

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	7 677	8 816	-
в том числе:			
Сайт VEREN NORT Сертолово	7 677	8 816	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
- всего	За январь - июнь 2024 г.	1 525	-	-	-	-	1 525	-
в том числе:								

Сайт VEREN NORT Сертолово	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 525	-	-	-	-	-	-	1 525	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	217	-	-	-	-	(217)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сайт VEREN NORT Сертолово	За январь - июнь 2025 г.	-	217	-	-	-	-	(217)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первооценка			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	накопленные амортизация и обесценение
									первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июнь 2025 г.	24 906	(2 932)	-	-	-	(1 829)	-	-	-	-	24 906	(4 761)	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	24 906	-	-	(1 102)	-	-	-	-	24 906	(1 102)	-
в том числе: Сооружения	За январь - июнь 2025 г.	18 357	(1 126)	-	-	-	(844)	-	-	-	-	18 357	(1 970)	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	18 357	-	-	(281)	-	-	-	-	18 357	(281)	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - июнь 2025 г.	6 548	(1 806)	-	-	-	(985)	-	-	-	-	6 548	(2 791)	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	6 548	-	-	(821)	-	-	-	-	6 548	(821)	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	обесценение	переоценка			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	накопленные амортизация и обесценение	
								фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость				
Права пользования активами - всего	За январь - июнь 2025 г.	2 339	(735)	-	(15)	(404)	-	-	-	-	2 324	(1 139)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	2 339	-	(334)	-	-	-	-	2 339	(334)	-	-
в том числе: Здания	За январь - июнь 2025 г.	2 339	(735)	-	(15)	(404)	-	-	-	-	2 324	(1 139)	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	2 339	-	(334)	-	-	-	-	2 339	(334)	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	21 329	23 577	-
в том числе:			
Здания	1 185	1 604	-
Сооружения	16 387	17 231	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	3 758	4 743	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 812	-	6 548	-	(1 812)	(6 548)	-	-
	в том числе:								
	Офис строительства	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 812	-	6 548	-	(1 812)	(6 548)	-	-
	в том числе:								
	Офис строительства	3 257	-	15 100	-	-	(18 357)	-	-
в том числе: Офис строительства	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	3 257	-	15 100	-	-	(18 357)	-	-
	в том числе:								
	Офис строительства	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:								
	Офис строительства	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
							фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 579 022	-	1 090 139	(50 724)	-	-	X	X	2 618 437	-
	За январь - июнь 2024 г.	417 710	-	515 564	(3 138)	-	-	X	X	930 136	-
в том числе: Сырье и материалы	За январь - июнь 2025 г.	-	-	19 409	-	-	-	-	(17 636)	1 773	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство ЖК Сертолово	За январь - июнь 2025 г.	1 565 180	-	1 070 730	(47 730)	-	-	-	17 636	2 605 816	-
	За январь - июнь 2024 г.	398 612	-	514 684	(80)	-	-	-	-	913 216	-
ППА земля	За январь - июнь 2025 г.	13 842	-	-	(2 994)	-	-	-	-	10 848	-
	За январь - июнь 2024 г.	19 098	-	880	(3 058)	-	-	-	-	16 920	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)					На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	923 936	-	405 877	-	(27 730)	-	-	1 302 082	-
	За январь - июнь 2024 г.	200 931	-	457 966	-	(76 640)	-	-	582 257	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	89 333	-	61 436	-	(27 011)	-	-	123 757	-
	За январь - июнь 2024 г.	89 348	-	48 701	-	(75 915)	-	-	62 134	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	155	-	103	-	-	-	-	258	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	62	-	-	-	-	62	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	3	-	-	-	-	-	-	3	-
	За январь - июнь 2024 г.	5	-	-	-	(2)	-	-	3	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - июнь 2025 г.	831 189	-	344 338	-	-	-	-	1 175 527	-
	За январь - июнь 2024 г.	106 869	-	409 202	-	-	-	-	516 072	-
Расходы будущих периодов	За январь - июнь 2025 г.	3 256	-	-	-	(719)	-	-	2 537	-
	За январь - июнь 2024 г.	4 709	-	-	-	(723)	-	-	3 986	-

Итого	За январь - июнь 2025 г.	923 936	-	405 877	-	(27 730)	-	X	1 302 082	-
	За январь - июнь 2024 г.	200 931	-	457 966	-	(76 640)	-	X	582 257	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период						На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)						
			поступило			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	2 761 796	1 359 542	218 919	(4 504)	-	-	4 335 754	
	За январь - июнь 2024 г.	550 829	884 352	40 878	(2 418)	-	-	1 473 641	
в том числе: Долгосрочные кредиты	За январь - июнь 2025 г.	1 743 079	1 013 490	209 102	-	-	-	2 965 671	
	За январь - июнь 2024 г.	273 273	472 367	31 088	-	-	-	776 728	
Долгосрочные займы	За январь - июнь 2025 г.	169 385	875	9 817	-	-	-	180 078	
	За январь - июнь 2024 г.	149 317	250	9 790	-	-	-	159 356	
Расчёты по аренде	За январь - июнь 2025 г.	18 143	839	-	(4 504)	-	-	14 478	
	За январь - июнь 2024 г.	21 370	2 533	-	(2 418)	-	-	21 485	
Средства долежиков по ДДУ	За январь - июнь 2025 г.	831 189	344 338	-	-	-	-	1 175 527	
	За январь - июнь 2024 г.	106 869	409 202	-	-	-	-	516 072	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	124 597	120 371	-	(88 691)	-	-	156 277	
	За январь - июнь 2024 г.	102 016	146 940	-	(79 191)	-	-	169 765	
в том числе:									

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июль 2025 г.	122 770	120 275	-	(87 920)	-	155 125
	За январь - июль 2024 г.	102 016	146 940	-	(79 191)	-	169 765
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За январь - июль 2025 г.	1 827	96	-	(771)	-	1 152
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июль 2025 г.	2 886 394	1 479 913	218 919	(93 195)	X	4 492 031
	За январь - июль 2024 г.	652 845	1 031 292	40 878	(81 609)	X	1 643 406

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	931 157	726 540	79 258
в том числе:			
Средства дольщиков по ДДУ	931 157	726 540	79 258
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	1 997	531
Прочие затраты	45 733	44 226
Итого по элементам	47 730	44 757
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	(44 676)
Итого расходы по обычным видам деятельности	47 730	80

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к балансу и отчёту о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"
за январь-июнь 2025 года

1. Общие сведения.

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

ИНН: 7842060740

КПП: 784001001

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

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

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

Государственный регистрационный номер -1079847048181

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

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

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

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

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

2. Сведения о единоличном исполнительном органе.

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

3. Сведения об Уставном капитале, участниках, бенефициарах.

Уставный капитал составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Сведения об учредителях:

ООО «ТЕРИАН» - 100%

Участниками ООО «ТЕРИАН» являются (бенефициары):

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

Сведения об учредителях Управляющей компании ООО «УК ВЕРЕН»:

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

Совет директоров: создание не предусмотрено Уставом.

Ревизионная комиссия не формировалась.

4. Сведения о численности сотрудников.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 0 человек, на 31 июня 2025 г. 0 человек.

5. Сведения о филиалах, представительствах, обособленных подразделениях.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

6. Описание характера операций и основных видов деятельности

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

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

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

7. Лицензии, допуски и членство в СРО

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

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

По состоянию на 30.06.2025 основными бенефициарными владельцами являются:

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

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (выбор из списка, приведенного в п. 7 -9 ПБУ 11/2008)	Характер отношений (выбор из списка, приведенного в п. 6 ПБУ 11/2008)
1	Черныш Валентин Валерьевич	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества, либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли юридического лица – единоличного участника организации	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Балыкин Алексей Александрович	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества, либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли юридического лица – единоличного участника организации	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ООО «ТЕРИАН»	Юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества, либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4	ООО «УК ВЕРЕН»	Юридическое лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

9. Учетная политика

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом генерального директора от 27 декабря 2024 года №1-УП.

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

9.1. Учет основных средств

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

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

	Группа	Стоимость	Способ амортизации
1	Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейным способом
2	Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	Линейным способом
3	Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейным способом
4	Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейным способом
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	по первоначальной стоимости	линейным способом
6	Офисная техника	по первоначальной стоимости	линейным способом
7	Офисная мебель	по первоначальной стоимости	линейным способом

Амортизация начисляется ежемесячно.

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

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

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

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

Общество проверяет основные средства на обесценение.

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

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

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

9.2. Учет нематериальных активов

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

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

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

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

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

9.3. Учет капитальных вложений

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

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

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

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

Капитальные вложения проверяются на обесценение.

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

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

9.4. Бухгалтерский учет аренды.

Учет аренды осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018.

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

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

В случаях, когда организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, арендные платежи признаются в расходах равномерно.

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

ППА признавать по фактической стоимости.

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

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

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

Фактическая стоимость ППА и Обязательств по аренде пересматриваются в случаях:

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

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

ППА по арендованным помещениям в бухгалтерском балансе отражается в разделе «Внеоборотные активы» по стр. 1150. ППА по аренде ЗУ, предназначенного для строительства, отражается по строке 1210 в составе запасов.

ОА отражаются в бухгалтерском балансе по стр. 1450 или 1550 «Прочие обязательства»

9.5. Учет запасов

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

В составе запасов в бухгалтерском балансе отражаются:

- Запасы;
- Затраты на строительство МКД;
- ППА при аренде ЗУ, используемого для строительства МКД;
- Готовая продукция.

Оценка запасов:

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

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

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

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

Оценка незавершенного производства:

Оценка незавершенного производства и затрат на строительство осуществляется в сумме фактической себестоимости.

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

Классификация затрат:

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

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

Косвенные расходы текущего месяца учитываются полностью в составе расходов ежемесячно.

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

Списание готовой продукции:

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

9.6. Учет финансовых вложений

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

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

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

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

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

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

9.7. Резервы

Резервы под обесценение запасов

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

Резерв под обесценение запасов отражается записью: Д90.2 (или если не было выручки от продажи запасов в отчетном периоде -91.2) К14. При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Восстановление резерва отражается

записью: Д90.2 К14 красное сторно. Такая запись отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2. В том случае, если стоимость запасов при выбытии списывается на счет 91.2, то резерв восстанавливается записью: Д91.2 К14 красное сторно.

Резерв сомнительных долгов:

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

Резерв на 31.12.2024 г. и 30.06.2025 г. не создан ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.

Резерв под обесценение финансовых вложений

При наличии финансовых вложений, резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года в следующем порядке.

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

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

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

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

Возбуждение банкротства должника	процедуры в отношении			100%
--	--------------------------	--	--	------

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

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

9.8. Займы и кредиты.

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

9.9. Пересчет стоимости активов в иностранной валюте

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

9.10. Доходы

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

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

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

- доходы от оказания услуг заказчика-застройщика в соответствии с ПБУ 2/2008.

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

Доходы признаются по методу начисления.

9.11. Расходы

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

Расходами по обычным видам деятельности являются:

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

2. В случае если доходы от оказания услуг заказчика-застройщика признаются в соответствии с ПБУ 2/2008, списание расходов на содержание застройщика для осуществления строительства объекта недвижимости, учитываемые на счете 20 «Основное производство» по номенклатурной группе «Услуги застройщика» происходит ежемесячно в сумме накопленных затрат по видам затрат.

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

Расходы признаются по методу начисления.

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

9.12. Учет расчетов по налогу на прибыль

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

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

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

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в

отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

9.13. Учет договоров строительного подряда.

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

9.14. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

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

9.15. Инвентаризация активов и обязательств.

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

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

проводилась инвентаризация.

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

Организация подвержена финансовым рискам.

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

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

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

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

9.17. Учетная политика для целей налогового учета

Учетная политика для целей налогового учета утверждена приказом генерального директора управляющей компании 27 декабря 2024 года №1-УП и содержит следующие основные моменты:

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

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

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

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом. Организация не создает резервы по сомнительным долгам и предстоящим расходам и платежам.

Организация формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

10. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

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

11. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

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

Существенные ошибки в отчетности в 1 полугодии 2025 год не выявлены.

13. Информация по оценочным значениям.

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов. В 2025 году резервы не создавались.

14. Соблюдение принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 1 полугодие 2025 года была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

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

Компания будет продолжать осуществлять свою финансово- хозяйственную

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

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

15. Страновые и геополитические риски

В 2025 г. продолжают сохраняться факторы экономического и иного характера, которые оказали или могли оказать существенное влияние на деятельность Общества. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

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

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

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

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

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

16. Информация по прекращаемой деятельности.

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

Генеральный директор

управляющей компании ООО «УК ВЕРЕН»

«25» июля 2025г.



Черныш В.В.