



**Аудиторское заключение независимого аудитора
ООО "БЛКонс Групп Аудит Департмент"
по результатам проведения аудита
годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Европейская
перспектива 1»
за период с 01.01.2024 по 31.12.2024**



Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику

Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Европейская перспектива 1»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Европейская перспектива 1» (ОГРН: 1204700015630), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Европейская перспектива 1» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ



Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

1. Выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля.



2. Получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица.

3. Оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации.

4. Делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность.

5. Проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Генеральный директор
аудиторской организации



подпись

Стригалева Мария
Александровна

/ ОГРН: 22006017246

АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «БЛКОНС ГРУПП АУДИТ ДЕПАРТМЕНТ» / ОГРН: 1037843119093 / 191002, г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 15-17, оф. 103 / Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) / ОГРН: 12006019258.

«18» апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Европейская перспектива 1"	по ОКПО	45497854		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4703177778		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)					
197198, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Введенский, пр-кт Добролюбова, Дом 8, Литера А, помещ. 1-Н, офис 554					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО "БЛКОНС ГРУПП АУДИТ ДЕПАРТМЕНТ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7825446624		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1037843119093		

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	-	-	-
	Основные средства	1150	192	30	66
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	2 453	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	192	2 483	66
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 047 791	4 805 457	1 812 869
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 123	642 575	136 331
	Дебиторская задолженность	1230	2 469 994	682 980	222 189
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 482	52	331
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 526 390	6 131 064	2 171 720
	БАЛАНС	1600	3 526 582	6 133 547	2 171 786

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	572 974	(11 541)	(1 698)
	Итого по разделу III	1300	573 074	(11 441)	(1 598)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	5 300 660	1 555 572
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	594 821	594 821
	Итого по разделу IV	1400	-	5 895 481	2 150 393
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	3 195	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 953 508	246 312	22 584
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	407
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 953 508	249 507	22 991
	БАЛАНС	1700	3 526 582	6 133 547	2 171 786

Руководитель

1 марта 2025 г.

Королев Святослав
Александрович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Европейская перспектива 1"	по ОКПО	45497854		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4703177778		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	8 655 618	-
	Себестоимость продаж	2120	(4 571 968)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 083 650	-
	Коммерческие расходы	2210	(77 660)	-
	Управленческие расходы	2220	(29 354)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 976 636	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	18 403	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	19 476	125
	Прочие расходы	2350	(780 805)	(12 421)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 233 710	(12 296)
	Налог на прибыль	2410	(646 742)	2 453
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(646 742)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	2 453
	Прочее	2460	(2 453)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 584 515	(9 843)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 584 515	(9 843)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Королев Святослав
Александрович
(расшифровка подписи)



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Европейская перспектива 1"	Форма по ОКУД	
	0710004	
	Дата (число, месяц, год)	2024
	по ОКПО	
	45497854	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	
Вид экономической деятельности	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	
Общества с ограниченной ответственностью	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	100	-	-	-	(1 698)	(1 598)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(9 843)	(9 843)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(9 843)	(9 843)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нерастреленная 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	100	-	-	-	(11 541)	(11 441)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 584 516	2 584 516
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 584 516	2 584 516
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 000 000)	(2 000 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(2 000 000)	(2 000 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	100	-	-	-	572 974	573 074

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	(1 598)	(9 843)	-	(11 441)
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	(1 598)	(9 843)	-	(11 441)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1 698)	(9 843)	-	(11 541)
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(1 698)	(9 843)	-	(11 541)
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	573 074	(11 441)	(1 598)

Руководитель Королев Святослав Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

 1 марта 2025 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
45497854		
4703177778		
71.12.2		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный
застройщик "Европейская перспектива 1"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности: **Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности:
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	10 051 509	124
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	9 248 603	124
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	802 906	-
Платежи - всего	4120	(4 749 420)	(3 745 490)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(227 712)	(3 724 820)
в связи с оплатой труда работников	4122	(25 288)	(18 871)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 413)	-
налога на прибыль организаций	4124	(1 024 003)	-
Целевое расходование на строительные объекты	4125	(847 138)	-
НДС	4126	(13 646)	-
прочие платежи	4129	(2 608 220)	(1 799)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	5 302 089	(3 745 366)
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	12 900	3 745 088
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	12 900	3 745 088
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
Проценты	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(5 313 560)	-
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	(5 313 560)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(5 300 660)	3 745 088
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 429	(278)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	53	331
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 482	53
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Королев Святослав
Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

1 марта 2025 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

1. Сведения об Обществе

- 1.1. Полное наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1" (далее – Общество).
- 1.2. Сокращенное наименование организации: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1".
- 1.3. Общество является коммерческой организацией.
- 1.4. Местонахождение: 197198, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Введенский, пр-кт Добролюбова, д. 8, литера А, помещ. 1-Н, офис 554.
- 1.5. Дата государственной регистрации – 08.09.2020, ОГРН 1204700015630.
- 1.6. Основные виды деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код ОКВЭД – 71.12.2
- 1.7. Уставный капитал Общества на 31.12.2024 составляет 100 тысяч рублей.
Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.8. Единственным Участником Общества является АО «Группа «ЦДС».
- 1.9. В 2024 году Решением единственного участника от 02.09.2024 были начислены дивиденды в размере 2 000 000 тысяч рублей. В 2024 году дивиденды не выплачивались.
- 1.10. Общество применяет общую систему налогообложения.
- 1.11. Филиалов, представительств и обособленных подразделений у Общества нет.
- 1.12. Общество подлежит обязательному аудиту (в том числе на основании п.5 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

2. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

- 2.1. Финансово-хозяйственная деятельность в 2024 году направлена на осуществление основной деятельности Общества – деятельности заказчика-застройщика по строительству жилых объектов.
- 2.2. Руководство Обществом до 22.03.2024 осуществлялось генеральным директором Поповченко Яковом Валерьевичем. С 22.03.2024 Руководство Обществом осуществлялось генеральным директором Королевым Святославом Александровичем.
- 2.3. Среднегодовая численность работающих в Обществе:

Год	2024	2023
Количество работников	2	5

2.4. Строящиеся Объекты в 2024 году:

Адрес объекта	Проектная декларация	Срок сдачи
НЕТ	НЕТ	НЕТ

2.5. Сданные Объекты в 2024 году:

Адрес объекта	Проектная декларация	Срок сдачи
ЖК «Parkolovo», г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, тер. Пригородный, 16 этажей, 1271 квартира	78-002008	РНВ – 09.01.2024
ЖК «Parkolovo», г.Санкт-Петербург, поселок Парголово, тер. Пригородный, Дошкольная образовательная организация на 280 мест	78-002008	РНВ – 29.05.2024

- 2.6. В отчетном периоде Общество участвовало в 35 судебных разбирательствах с дольщиками по вопросам качества передаваемых квартир.
- 2.7. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на 31.12.2024 отсутствовали.

3. Бухгалтерская отчетность

- 3.1. Информация, представленная в бухгалтерской отчетности Общества, сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденными Приказом Минфина России от 29.07.1998г. № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, с учетом переходных положений, регламентированных вступившими в силу с 01.01.2022 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020, вступившим в силу с 01.01.2024 ФСБУ 14/2022 и другими нормативными документами.

Случаи отступлений от действующих в Российской Федерации правил формирования данных бухгалтерской отчетности отсутствуют.

- 3.2. Досрочное применение Обществом Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" не осуществлялось.
- 3.3. Последними изменениями учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 и новаций ФСБУ 26/2020 в отношении капвложений в НМА отражаются без пересчета сравнительных операций.
- 3.4. Основополагающими допущениями бухгалтерского учета являются непрерывность, постоянство и принцип начисления. Проводки по счетам бухгалтерского учета отражаются в валюте Российской Федерации.

4. Основные элементы учетной политики Общества

- 4.1. В 2024 году применялась учетная политика, утвержденная приказом генерального директора от 29.12.2023 № 5. При формировании учетной политики на отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, а, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

4.2. Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета «Нематериальные активы» (ФСБУ 14/2022), утвержденный Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год. Досрочное применение Обществом Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» не осуществлялось.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 и новаций ФСБУ 26/2020 в отношении капвложений в НМА отражаются без пересчета сравнительных показателей.

5. Раскрытие информации об отдельных строках бухгалтерской отчетности

5.1. Данные бухгалтерского баланса на 31.12.2024 и на 31.12.2023

Строки баланса	Данные на 31.12.2024	Данные на 31.12.2023
В составе строки 1150 отражены:	Сумма ППА в отношении арендованных основных средств в сумме 192 тысячи рублей.	Стоимость приобретенного основного средства МФУ лазерный KYOCERA Color M8130 в размере 81 тысяча рублей, за минусом накопленной амортизации 51 тысяча рублей.
В составе строки 1210 «Запасы» отражены:	Стоимость собственных жилых и нежилых помещений в сумме 1 047 791 тысяча рублей.	Сумма затрат на строительство инвестиционных объектов в сумме 4 423 116 тысяч рублей в том числе стоимость земельных участков – 433 177 тысяч рублей. Сумма авансов выданных на строительство инвестиционных объектов в сумме 382 341 тысяч рублей.
В состав строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включены:	Суммы налога на добавленную стоимость в размере 7 123 тысячи рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.	Суммы налога на добавленную стоимость в размере 642 575 тысяч рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.
В состав строки 1230 «Дебиторская задолженность» включены:	Сумма задолженности по договору беспроцентного займа с ООО «Развитие» в сумме 1 814 222 тысячи рублей со сроком погашения до 31.12.2026; сумма авансов выданных 227 122 тысячи рублей; сумма задолженности по расчетам с бюджетом 377 261 тысяч рублей; сумма задолженности покупателей – 390 тысяч рублей; сумма задолженности по расчетам с прочими дебиторами и кредиторами, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты в размере 50 999 тысяч рублей.	Сумма задолженности по договорам осуществления функций заказчика, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 637 590 тысяч рублей; сумма задолженности с поставщиками и подрядчиками – 43 111 тысяч рублей; сумма задолженности покупателей – 130 тысяч рублей; сумма расчетов по налогам и сборам – 1 780 тысяч рублей; сумма резерва ежегодных отпусков – 369 тысяч рублей.
В составе строки 1250 «Денежные средства и эквиваленты» отражены:	Денежные средства на расчетных счетах 1 482 тысячи рублей.	Денежные средства на расчетных счетах 52 тысячи рублей.
В составе строки	0	0

1260 «Прочие оборотные активы» отражены:		
В составе строки 1410 «Заемные средства» отражены:	В течение 2024 года Общество производило расчёты по кредитному договору 97-22/НКЛ-2Ф от 11.07.2022, заключенному с ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ. По состоянию на 31.12.2024 кредит и проценты полностью погашены. Сумма начисленных процентов за 2024 год составила 217,4 тысячи рублей. Так же полностью погашен долгосрочный займ.	Сумма долгосрочного кредита в размере 5 271 500 тысяч рублей. Сумма долгосрочного займа в размере 29 160 тысяч рублей.
В составе строки 1450 «Прочие обязательства» отражены:	0	Сумма выданного векселя на сумму 594 821 тысяча рублей
В составе строки 1510 «Заемные средства» отражены:	0	Сумма начисленных процентов к оплате по кредиту – 3 195 тысяч рублей.
В составе строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражена:	Общая сумма строки составляет 2 953 508 тысяч рублей, в том числе: сумма задолженности перед поставщиками (подрядчиками), срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты 8 122 тысячи рублей; сумма задолженности по расчетам с покупателями, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты в размере 581 581 тысяч рублей; сумма задолженности по расчетам с прочими дебиторами и кредиторами 351 491 тысяча рублей; задолженность по социальному обеспечению и страхованию в сумме 777 тысяч рублей; задолженность перед бюджетом по налогам и сборам в сумме 11 003 тысячи рублей; задолженность по расчетам с персоналом по оплате труда в размере 419 тысяч рублей; сумма задолженности по расчетам с учредителями 2 000 000 тысяч рублей; обязательства по аренде долгосрочные в сумме 192 тысячи рублей; минус сумма НДС по авансам и предоплатам (счет 76.АВ) 77 тысяч рублей.	Общая сумма строки составляет 246 312 тысяч рублей, в том числе: сумма задолженности перед поставщиками (подрядчиками), срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты 44 630 тысяч рублей; задолженность перед бюджетом по налогам в сумме 43 тысячи рублей; задолженность по заработной плате сотрудникам в размере 285 тысяч рублей; задолженность перед внебюджетными фондами 425 тысяч рублей; сумма задолженности по расчетам с прочими дебиторами и кредиторами 200 607 тысяч рублей; сумма задолженности по авансам, полученным от покупателей в размере 4 тысячи рублей; задолженность по договору цессии – 319 тысяч рублей; минус НДС по авансам выданным 1 тысяча рублей.
В составе строки 1540 «Оценочные обязательства» отражена:	0	0

Нематериальные активы

Приказом Минфина РФ от 30.05.2022 №86н, утвержден Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». Утвержденный стандарт применяется с начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

Обществом не принималось решение о досрочном применении указанного стандарта.

В соответствии с положениями ФСБУ 14/2022 осуществлен анализ активов Общества:

- Не выявлены активы, которые в соответствии с ФСБУ 14/2022 должны быть признаны в бухгалтерском учете как нематериальные активы, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов (в частности, в составе расходов будущих периодов (РБП)).
- Не выявлено Объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе нематериальных активов, но в соответствии с ФСБУ 14/2022 таковыми не являются.

5.2. Данные Отчета о финансовых результатах за 2024 год и 2023 год

Строки ОФР	Данные за 2024 год, тысяч рублей	Данные за 2023 год, тысяч рублей
В состав строки 2110 «Выручка» включена сумма от реализации жилой и нежилой недвижимости без НДС в размере 8 655 618 тысяч рублей	8 655 618	0
В состав строки 2120 «Себестоимость продаж» включена сумма себестоимости реализованной недвижимости в размере 4 571 968 тысяч рублей	(4 571 968)	0
В состав строки 2110 «Коммерческие расходы» включена сумма агентского вознаграждения в размере 77 660 тысяч рублей	(77 660)	0
В состав строки 2220 «Управленческие расходы» включена сумма оплаты труда и оплата больничных в размере 24 281 тысяча рублей; сумма страховых взносов в размере 3 461 тысяча рублей; сумма добровольного страхования в размере 245 тысяч рублей; аренда офиса в размере 160 тысяч рублей; прочие расходы в размере 1 207 тысяч рублей	(29 354)	0
В состав строки 2320 «Проценты к получению» входят Проценты полученные в 2024 г. в размере 18 403 тысячи рублей	18 403	0
2330 «Проценты к уплате»	0	0
В состав строки 2340 «Прочие доходы» включена сумма от реализации земельных участков в размере 10 800 тысяч рублей; прочие доходы в размере 8 676 тысяч рублей	19 476	125
В состав строки 2350 «Прочие расходы» включена сумма от реализации земельных участков в размере 108 719 тысяч рублей; сумма налога на имущество в размере 16 851 тысяча рублей; коммунальные расходы в размере 23 494 тысячи рублей прочие расходы в размере 631 741 тысяча рублей	(780 805)	(12 421)
Сумма строки 2410 «Налог на прибыль» в том числе:	(646 742)	2 453
сумма строки 2411 «текущий налог на прибыль»	(646 742)	0
сумма строки 2412 «отложенный налог на прибыль»	0	2453
Сумма строки 2460 «Прочие»	(2 453)	0
Сумма строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)»	2 854 515	(9 843)

6. Применение ПБУ 18/02

С 01 января 2025 года начали действовать изменения в Налоговом кодексе, которые были утверждены законом № 176-ФЗ от 12 июля 2024 года: в частности, совокупная налоговая ставка по налогу на прибыль организаций увеличилась с 20 до 25 процентов. Согласно п. 14, 15 ПБУ 18/02 в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величина отложенных налоговых активов и обязательств подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок, с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

В бухгалтерском балансе Общества суммы отложенного налогового актива (ОНА) и отложенного налогового обязательства (ОНО) по состоянию на 31.12.2024 отсутствуют.

Сумма налога на прибыль в отчетном периоде составила – 646 742 тысяч рублей.

Наименование показателя	На 31.12.2024, тыс. руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	3 233 710	(12 421)
Условный расход (доход) по налогу	-	-
Постоянные разницы	-	-
Постоянный налоговый расход (доход)	-	-
Вычитаемые временные разницы	-	-
Отложенные налоговые активы	-	-
Налогооблагаемые временные разницы	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-
Отложенный налог на прибыль	-	2 453
Текущий налог на прибыль	(646 742)	-

7. Операции со связанными сторонами

- 7.1. В значении Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» конечным бенефициаром являются Медведев Михаил Анатольевич.
- 7.2. В соответствии с п. 13 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» к группе компаний ЦДС относятся следующие юридические и физические лица:
- Генеральный директор Общества: до 22.03.2024 гр-н Поповченко Яков Валерьевич, с 22.03.2024 Королев Святослав Александрович.
 - Компании, входящие в группу:
- 7.3. В соответствии с п. 13 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» к группе компаний ЦДС относятся следующие юридические лица:

- АО «ГРУППА «ЦДС» основное хозяйственное общество (мажоритарием АО является Медведев Михаил Анатольевич, являющийся конечным бенефициаром и фактически единственным участником).
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 7» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 9» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 5» - компания, входящая в группу.
- ООО «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ» - компания, входящая в группу, реорганизация 28.10.2024г. Правопреемник ООО «Новые Горизонты 6».
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 6» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 4» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 3» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 3» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-Волковский» - компания, входящая в группу, реорганизация 28.10.2024г. Правопреемник ООО «Новые Горизонты 6».
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» – компания, входящая в группу.
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 4» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 3» - компания, входящая в группу.

- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 6» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 4» - компания, входящая в группу.
- ООО «ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу.
- ООО «Развитие» - компания, входящая в группу.
- ООО «ГК «ЦДС» - компания, входящая в группу, реорганизация 24.12.2024г. Правопреемник ООО «Центр Долевого Строительства».
- ООО «ЦДС-Девелопмент» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу.
- ООО «НЕВАСТРОЙ» - компания, входящая в группу.
- ООО «ОХТИНСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4» - компания, входящая в группу.
- ООО « СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «ГРАДИНВЕСТ» -компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «БАЛТИНВЕСТГРУПП» - компания, входящая в группу.
- ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ» - компания, входящая в группу.
- ООО «АПОЛЛО» - компания, входящая в группу.
- ООО «СТРОЙ ПРОГРЕСС» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЛТС» - компания, входящая в группу.
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 1» - компания, входящая в группу, реорганизация 28.10.2024г. Правопреемник ООО «Новые Горизонты 6».
- ООО «ЦДС» - компания, входящая в группу
- ООО «ЦДС-АРХ» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-ТЕХ» - компания, входящая в группу.

- [illegible]

- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 16» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 17» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 18» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 5» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 6» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 7» - компания, входящая в группу.
- ООО «Перспектива Девелопмент» - компания, входящая в группу.
- ООО «Перспектива Плюс» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 3» - компания, входящая в группу.
- ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КВАРТАЛ 02" – компания, входящая в группу.
- ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КВАРТАЛ 07" – компания, входящая в группу.
- ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КВАРТАЛ 08" – компания, входящая в группу.

7.4. Объем операций с аффилированными лицами составил:

ООО "ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА":

- движений по соглашению об уступке права (требования) (цессии) в течение года не было, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 319,2 тысячи рублей.

ООО "АПОЛЛО":

- оказание ООО «Аполло» услуг по аренде помещения в сумме 192,0 тысячи рублей, в т.ч. НДС, оплачено за аренду помещения в сумме 192,0 тысячи рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 48,0 тысяч рублей;

АО "ГРУППА "ЦДС":

- перечисление денежных средств АО «Группа «ЦДС» по договору беспроцентного займа в сумме 2 598 724,8 тысяч рублей, возврат от АО «Группа «ЦДС» денежных средств в сумме 784 502,8 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 1 814 222,0 тысячи рублей;

ООО "ИНВЕСТКАПИТАЛ":

- движений по соглашению о компенсации за технологическое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения в течение года не было, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 179 184,0 тысячи рублей;
- оплата по соглашению в сумме 1 000 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 4 126,7 тысячи рублей;
- оказание ООО «ИнвестКапитал» услуг по аренде недвижимого имущества в сумме 65,5 тысячи рублей, в т.ч. НДС, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 65,5 тысяч рублей.

ООО "ЦДС":

- оплата услуг по управлению проектом в сумме 22 000,0 тысяч рублей, сальдо на конец отчетного периода отсутствует;
- предоставление ООО «ЦДС» права на использование товарного знака в сумме 23,7 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 23,7 тысяч рублей.

ООО "Развитие":

- оказание ООО «Развитие» услуг по агентскому договору на сумму 829 099,2 тысяч рублей, в том числе НДС, оплачено услуг в сумме 657 166,4 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 171 932,8 тысяч рублей;
- оплата ООО «Развитие» товарно-материальных ценностей в сумме 96,9 тысячи рублей;
- оказание «Развитие» услуг по договору о передаче функций заказчика на сумму 198 527,8 тысяч рублей, оплачено услуг в сумме 232 140,2 тысячи рублей, возврат ООО «Развитие» излишне перечисленных денежных средств по договору о передаче функций заказчика на сумму 35 497,2 тысяч рублей, без НДС, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 163 682,5 тысяч рублей;
- поступление денежных средств ООО «Развитие» по договору беспроцентного займа в сумме 12,9 тысяч рублей, возврат денежных средств от ООО «Развитие» по договору беспроцентного займа в сумме 42 060,0 тысяч рублей, сальдо на конец отчетного периода отсутствует;
- зачет задолженности по векселю перед ООО «Развитие» в счет задолженности по финансированию на выполнение функций заказчика в сумме 594 821,3 тысячи рублей.

ООО " СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 2":

- движений по соглашению об уступке права (требования) (цессии) в течение года не было, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 42 977,3 тысячи рублей.

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4":

- оказание услуг по аренде недвижимого имущества в сумме 25,7 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 25,7 тысяч рублей.

ООО "ЦДС-АРХ":

- выполнение ООО «ЦДС-АРХ» проектных работ в сумме 409,0 тысяч рублей, оплачено работ в сумме 709,0 тысяч рублей, сальдо на конец отчетного периода отсутствует;

ООО "ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ":

- оказание ООО «ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ» агентских услуг по привлечению клиентов в размере 13 293,2 тысячи рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 1 602,1 тысячи рублей;
- оплата ООО «ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ» агентских услуг на сумму 19 825,8 тысяч рублей.

ООО «ЦДС-ТЕХ»:

- выполнение ООО «ЦДС-ТЕХ» услуг по обслуживанию программных обеспечений на сумму 2 716,8 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного года операциям 679,2 тысяч рублей;
- оплата ООО «ЦДС-ТЕХ» услуг на сумму 3 518,2 тысяч рублей.

ООО "УК "Парколово":

- начисление коммунальных расходов в сумме 15 024,4 тысячи рублей;
- возмещение затрат по энергоресурсам в сумме 6 707,1 тысячи рублей;
- взаимозачет с ООО "УК "Парколово" в сумме 6 291,1 тысяча рублей;
- перевод задолженности по коммунальным расходам на ООО "УК "ДРИМЛАЙН" в связи с реорганизаций ООО "УК "Парколово" в форме присоединения в сумме 8 733,3 тысячи рублей;
- перевод задолженности ООО "УК "Парколово" по возмещению затрат по энергоресурсам на ООО "УК "ДРИМЛАЙН" в связи с реорганизаций ООО "УК "Парколово" в форме присоединения в сумме 416,0 тысяч рублей.

ООО "УК "ДРИМЛАЙН":

- перевод задолженности по коммунальным расходам на ООО "УК "ДРИМЛАЙН" в связи с реорганизаций ООО "УК "Парколово" в форме присоединения в сумме 8 733,3 тысячи рублей;
- перевод задолженности ООО "УК "Парколово" по возмещению затрат по энергоресурсам на ООО "УК "ДРИМЛАЙН" в связи с реорганизаций ООО "УК "Парколово" в форме присоединения в сумме 416,0 тысяч рублей;
- начисление коммунальных расходов в сумме 2 306,5 тысяч рублей;
- возмещение затрат по энергоресурсам в сумме 3 679,8 тысяч рублей.

7.5. Вознаграждение основному управленческому персоналу, к которому Общество относит генерального директора Поповченко Якова Валерьевича и Королева Святослава Александровича включено в расходы на оплату труда и состоит из:

Год	Заработная плата, отпускные и прочие краткосрочные выплаты, в т.ч НДФЛ, тыс. рублей	Отчисления в Социальный фонд России (страховые взносы на травматизм), тыс. рублей
2024	11,7	3,5
2023	23	6,9

8. Оценочные обязательства, условные обязательства:

- 8.1. По состоянию на 31 декабря 2024 года Обществом проведен тест на обесценение балансовой стоимости активов. В результате теста на обесценение за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, признаки обесценения отсутствуют.
- 8.2. Общество не создавало резерв по сомнительным долгам по причине отсутствия такой задолженности.
- 8.3. Резерв отпусков в 2024 году Обществом создавался. На 31.12.2024 г. резерв полностью использован, остатка на 31.12.2024г. нет.

8.4. Условные факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых в будущем существует неопределенность по состоянию на 31.12.2024 отсутствуют.

9. Информация об обеспечении обязательств, полученных и выданных

9.1. В связи с внесением изменений в порядок заключения договоров участия в долевом строительстве, Обществом выдано участникам таких договоров обеспечения обязательств (сумма продажи объектов недвижимого имущества, указанная в договорах участия в долевом строительстве):

На 31.12.2024, тыс. рублей	На 31.12.2023, тыс. рублей
0	7 672 521

9.2. В связи с внесением изменений в порядок заключения договоров участия в долевом строительстве Общество получило от участников таких договоров обеспечения обязательств (сумма, зачисленная участниками договоров участия в долевом строительстве на эскроу-счета Ф-Л СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ). После ввода домов в эксплуатацию и раскрытия эскроу счетов, все денежные средства поступили Обществу.):

На 31.12.2024, тыс. рублей	На 31.12.2023, тыс. рублей
0	7 107 648

9.3. Во исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному с Ф-Л СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ (Залогодержатель), на основании договоров об Ипотеке в залог были переданы земельные участки Общества (Заемщик). На 31 декабря 2024г. кредит перед Ф-Л СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ погашен. Имущество Общества выведено из-под залога.

10. События после отчетной даты

Отсутствуют события, имевшие место после отчетной даты, требующие внесения корректировок в бухгалтерскую отчетность или раскрытия в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности за 2024 год. За период после отчетной даты никаких существенных изменений финансового положения Общества не произошло.

11. Непрерывность деятельности Общества

В результате произошедших внешнеполитических событий в 2024 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Эти обстоятельства, в свою очередь, не могли не иметь существенных последствий для деятельности Общества.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию

о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после отчётной даты. Настоящая отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно и продолжит осуществлять ее в обозримом будущем. Общество не имеет ни намерения, ни необходимости прекратить свое существование или существенно сократить объем своей деятельности.

Генеральный директор

«01» марта 2025 г.



/ Королев Святослав Александрович

ПРИЛОЖЕНИЕ

к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год:

Основные элементы учетной политики Общества

Общее

1. Определение критерия существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 №63н, по исправлению ошибок:
 - не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествовавшего отчетному году.
2. Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.
3. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Нематериальные Активы

Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета «Нематериальные активы» (ФСБУ 14/2022), утвержденный Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 и новаций ФСБУ 26/2020 в отношении капвложений в НМА отражаются без пересчета сравнительных показателей.

Общество не признает объектами нематериальных активов активы с первоначальной стоимостью менее 100 тысяч рублей, удовлетворяющие критериям признания их в составе нематериальных активов, но признанные несущественными для оценки финансового состояния Общества. При этом капитальные вложения на приобретение, создание таких малоценных активов отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Нематериальные активы всех видов и групп принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Начисление амортизации по всем видам и группам нематериальных активов производится ежемесячно линейным способом. Общество начинает начислять амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов, и прекращает – с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Общество проверяет элементы амортизации нематериальных активов на соответствие условиям их использования в конце каждого отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 15 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 15 процентов.

Основные средства и капитальные вложения

1. Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 2022 года в полном объеме.

Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском учете на забалансовом счете.

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года.

Основание: пункт 49 ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно.

Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020.

2. Затраты на строительство инвестиционных объектов признаются по фактическим расходам:

в целом по объекту строительства (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.) либо по корпусам (в случаях, если объект – жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);

по приобретаемым отдельным объектам основных средств;

земельным участкам;

объектам природопользования;

нематериальным активам.

3. Стоимость земельного участка, предназначенного для строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия, в зависимости от условий хозяйствования, сложившихся на дату отражения факта хозяйственной деятельности, включается в стоимость последних одним из следующих способов:

путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия при условии того, что на указанном земельном участке (земельных участках) было запланировано строительство (создание) одного объекта инвестирования / долевого участия;

в случае если на земельном участке (земельных участках) запланировано строительство (создание) нескольких объектов инвестирования / долевого участия стоимость земельного участка (земельных участков) распределяется между этими объектами инвестирования / долевого участия в следующем порядке:

пропорционально количеству объектов инвестирования / долевого участия, строительство (создание) которых запланировано на земельном участке (земельных участках), либо

пропорционально площади, занимаемой объектами инвестирования / долевого участия на земельном участке (земельных участках), при условии того, что Общество располагает достоверными данными, необходимыми для такого расчета.

4. При этом под объектом инвестирования / долевого участия в целях Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете.

Арендованные основные средства

Общество в отношении договоров аренды, в которых она выступает арендатором, не отражает ретроспективно последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного пунктом 49 ФСБУ 25/2018, организация по каждому договору аренды единовременно признает на 31 декабря 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Основание: пункт 10 ФСБУ 25/2018.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Основание: пункт 51 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Основание: подпункт «а», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, Общество 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.

Основание: подпункт «б», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

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

Основание: абзац 6 пункта 11 ФСБУ 25/2018.

Общество единовременно признает на конец года, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за предшествующий год не пересчитываются.

Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018

Запасы

Учет материально-производственных запасов (далее – МПЗ) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» утвержденным Приказ Минфина России от 15.11.2019 N 180н

К МПЗ относятся следующие категории активов:

Сырье и материалы, используемые в производстве продукции и для управленческих нужд;

Товары, приобретенные для перепродажи;

Готовая продукция.

В качестве единицы бухгалтерского учета МПЗ выбирается номенклатурный номер.

МПЗ учитываются по фактической себестоимости их приобретения (заготовления), определяемой:

а) Для МПЗ, приобретенных за плату – исходя из суммы фактических расходов на приобретение, за исключением возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством);

б) Для МПЗ, созданных самой организацией – как сумма фактических расходов на создание, изготовление за исключением возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством);

Помещения, не реализованные по инвестиционным договорам до ввода в эксплуатацию инвестиционного объекта, признаются готовой продукцией Общества и учитываются по сумме фактических расходов на строительство (создание).

в) Для МПЗ, полученных по договору дарения (безвозмездно) – исходя из рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету;

г) Для МПЗ, полученных по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами – исходя из стоимости товаров (ценностей), переданных или подлежащих передаче организацией;

д) Для МПЗ, оприходованных при списании непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию основных средств - исходя из остаточной стоимости ликвидированных объектов основных средств по данным бухгалтерского учета. Считать данные поступления прочими доходами и зачислять их стоимость на финансовые результаты.

Поступление (оприходование) материалов в бухгалтерском учете отражается по дебету счета 10 «Материалы» на дату, указанную в первичном документе (накладной), поступление товаров – по дебету счета 41 «Товары».

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) принимаются к учету путем непосредственного (прямого) включения их в фактическую стоимость материала или товара.

Аналитический учет МПЗ ведется в стоимостном и количественном выражении по видам МПЗ в разрезе мест хранения.

Списание сырья и материалов производственного назначения при реализации, отпуске в производство и прочем выбытии производится с применением метода оценки по средней себестоимости. Списание инвентаря, хозяйственных принадлежностей и прочих материалов для управленческих нужд при реализации, отпуске в производство и прочем выбытии производится также с применением метода оценки по средней себестоимости.

Получение материалов в качестве давальческого сырья от Заказчика, согласно договору, отражается по дебету счета 003 «Материалы, принятые в переработку» на момент их получения и списываются по кредиту на момент их фактического использования, согласно

подписанного акта по форме КС-2. Материалы, переданные в переработку, учитываются на отдельном субсчете счета 10 «Материалы».

В состав расходов включается стоимость топлива, смазочных материалов и специальных жидкостей, необходимых для эксплуатации, технического обслуживания и ремонта автомобилей в соответствии с фактическим расходом в пределах норм.

Стоимость специальных инструментов, специальных приспособлений, оборудования и спец. одежды учитывается в составе оборотных активов.

Стоимость специальной оснастки (оборудования) списывается линейным способом.

Стоимость спец. одежды, срок эксплуатации которой, в соответствии с нормами выдачи, не превышает 12 месяцев, подлежит единовременному списанию на счета учета производственных затрат в момент передачи (отпуска) сотрудникам организации. Стоимость специальной одежды, срок эксплуатации которой более 12 месяцев, погашается линейным способом исходя из сроков полезного использования специальной одежды, предусмотренных в типовых отраслевых нормах бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Доходы

Учет выручки от реализации товаров, работ, услуг, иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999 № 32н.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направления деятельности Общества подразделяются на:

доходы от обычных видов деятельности;

прочие доходы.

Критерием отнесения к доходам от обычных видов деятельности считается систематичность их поступления и возможность планирования объемов поступления.

Выручка от реализации товаров, работ, услуг, иного имущества, прочие доходы организации признаются по мере предъявления покупателям первичных документов, подтверждающих факт отгрузки товаров, выполненных работ и оказание услуг исходя из принципов временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Организация обеспечивает раздельный учет выручки от реализации продукции (работ, услуг), по которым применяются различные ставки НДС, льготы по налогам, в соответствии с действующим налоговым законодательством.

Выручка от обычных видов деятельности учитывается на балансовом счете 90 «Продажи», аналитический учет ведется в разрезе видов продукции (работ, услуг).

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

В отношении разных по характеру и условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления изделий организация может применять в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания выручки.

Доходом от оказания услуг застройщика, в рамках реализации инвестиционного проекта, признается разница между ценой объектов инвестирования, указанных в договорах инвестирования / долевого участия и расходов на строительство (создание), включая расходы застройщика, понесенные им при организации строительства (создания) указанных

объектов. Доход застройщика признается по мере исполнения договоров на реализацию жилых либо нежилых помещений.

Момент возникновения дохода от оказания услуг застройщика (финансовый результат) определяется на дату, на которую одновременно будут выполнены следующие условия:

подписаны документы о передаче определенных объектов строительства;

завершено расходование денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства на цели, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ, либо от инвесторов.

При определении экономии (дохода) застройщика, организация руководствуется следующей методикой:

После окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта:

Рассчитывается общая сумма денежных средств по жилым (нежилым) помещениям инвестиционного объекта, подлежащая возмещению инвесторами (дольщиками, покупателями) в оценке, предусмотренной на дату окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта в договорах инвестирования / долевого строительства / купли-продажи недвижимости (в части прочих жилых (нежилых) помещений – по их рыночной стоимости на указанную дату):

$$V_{ин} = V_{инв} + V_{дкп} + V_{рын},$$

где

$V_{ин}$ – общая сумма денежных средств по жилым (нежилым) помещениям инвестиционного объекта, подлежащая возмещению инвесторами (дольщиками, покупателями) в оценке, предусмотренной на дату окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта в договорах инвестирования / долевого строительства / купли-продажи недвижимости (в части прочих жилых (нежилых) помещений – по их рыночной стоимости на указанную дату);

$V_{инв}$ – объем инвестиционных средств по всем договорам инвестирования / долевого участия в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

$V_{дкп}$ – объем денежных средств по каждому договору купли-продажи недвижимости (руб.);

$V_{рын}$ – рыночная стоимость прочих жилых (нежилых) помещений в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.).

Рассчитывается среднее значение суммы дохода (экономии) застройщика от передачи (реализации) 1 м² каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$Эк(ср) = (V_{ин} - Соб) / S_{кв},$$

где

$Эк(ср)$ – среднее значение суммы дохода (экономии) застройщика от передачи (реализации) 1 м² каждого жилого (нежилого) помещения в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

$Соб$ – полная стоимость законченного строительством отдельно взятого инвестиционного объекта, согласно данным бухгалтерского учета по счету 08 «Капитальные вложения» (руб.);

$S_{кв}$ – площадь всех жилых (нежилых) помещений с учетом балконов, лоджий в рамках отдельного взятого инвестиционного объекта (м²).

Рассчитывается себестоимость каждого переданного (реализованного) жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$\text{Споб} = \text{Воинв} - \text{Эк(ср)} * \text{Сокв},$$

где

Споб – себестоимость каждого переданного (реализованного) жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта (руб.);

Сокв – площадь каждого жилого (нежилого) помещения с учетом балконов, лоджий в рамках отдельного взятого инвестиционного объекта (м²).

Формируется финансовый результат от передачи (реализации) каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$\text{Эк(П)} = \text{Воинв} - \text{Споб},$$

где

Эк(П) – финансовый результат от передачи (реализации) каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта (руб.);

Воинв – объем инвестиционных средств по каждому договору инвестирования / долевого участия в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.).

Указанные доходы признаются ежемесячно по мере передачи инвестору (дольщику) проинвестированной им доли в соответствии с подписанным обеими сторонами актом приема-передачи.

Поступления, получение которых связано с деятельностью по предоставлению за плату во временное владение и (или) пользование активов предприятия, признаются прочими доходами.

Прочие доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

проценты по заемным обязательствам – ежемесячно в соответствии с условиями договоров;

поступления от продажи основных средств, финансовых вложений, материалов и проч.;

суммы кредиторской и депонентской задолженностей с истекшим сроком исковой давности;

штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков – в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;

иные поступления – по мере выявления.

Прочие доходы отражаются на счете 91 «Прочие доходы». Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы» осуществляется по видам доходов.

п.17 ПБУ 9/99 о порядке признания выручки;

Учет расходов, связанных с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999 № 33н.

Расходы, в зависимости от условий осуществления и направлений деятельности, подразделяются на:

расходы от обычных видов деятельности;

прочие расходы.

Все производственные затраты подразделяются на:

прямые;

косвенные.

Прямые расходы – затраты, непосредственно связанные с производством продукции (работ, услуг), учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, понесенные Обществом в течение отчетного периода при производстве и реализации продукции (работ, услуг). При этом общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», коммерческие расходы – на счете 91.02 «Прочие расходы». Аналитический учет организован по видам статей затрат.

При осуществлении организацией деятельности застройщика сумма фактических расходов, связанных с обеспечением текущей деятельности, распределяется следующим образом:

расходы, непосредственно связанные со строительством (созданием) объектов инвестирования / долевого участия учитываются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат;

коммерческие расходы (услуги, оказанные агентствами недвижимости) учитываются в следующем порядке:

до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия – учитываются обособленно по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»;

после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов текущего периода по дебету счета 91 «Прочие доходы, расходы» по мере их поступления.

Информация о коммерческих расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2210 «Коммерческие расходы».

общехозяйственные расходы учитываются в следующем порядке:

до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия – учитываются обособленно по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» и списываются ежеквартально в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»;

после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов отчетного периода по мере их поступления путем отнесения в дебет счета 91 «Прочие доходы, расходы».

Информация об общехозяйственных расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2220 «Управленческие расходы».

Прочие расходы отражаются в бухгалтерском учете по счету 91 «Прочие расходы». Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» осуществляется по видам расходов.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

п.20 ПБУ 10/99 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов.

Готовая продукция

Учет готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

6.1. Учет выпуска готовой продукции

6.1.1. Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

6.1.2. Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление.

(Основание: п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019)

Под готовой продукцией понимаются предназначенные для продажи материально-производственные запасы, являющиеся конечным результатом производственного цикла и законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов (п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

В составе готовой продукции в Организации учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Для учета готовой продукции используется счет 43 «Готовая продукция».

Аналитический учет по счету 43 «Готовая продукция» ведется по отдельным видам готовой продукции (номенклатуре) и местам хранения.

Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической производственной себестоимости, включающей фактические затраты, связанные с ее изготовлением.

Предназначенные для продажи объекты недвижимости, построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, принимаются к учету в качестве готовой продукции после завершения их строительства в момент государственной регистрации права собственности Организации на объект недвижимости (квартиру, помещение, здание и т.п.), что отражается бухгалтерской записью:

Дт 43 «Готовая продукция»;

Кт 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»

Фактическая себестоимость объекта недвижимости для продажи (помещения) определяется путем умножения общей фактической площади (по обмерам БТИ) и себестоимости 1 м² помещения соответствующего вида, рассчитанной при завершении строительства в соответствии с порядком, предусмотренным пунктом настоящей Учетной политики.

Готовая продукция списывается в дебет субсчета 90.02 «Себестоимость продаж» с кредита счета 43 «Готовая продукция» в момент формирования выручки от ее реализации.

6.2. Учет отгрузки (отпуска) готовой продукции

6.2.1. При отпуске готовой продукции ее оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы.

(Основание: пп. «а» п. 36 ФСБУ 5/2019)

Генеральный директор _____ / Королев Святослав Александрович
«01» марта 2025 г.



В настоящем документе
пронумеровано, прошито и скреплено
51 (пятидесять семь) л.

Генеральный директор
ООО «БЛКонс Групп Аудит Департамент»

Подпись М.А. Стригалева (Стригалева М.А.)

