

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» (ОГРН 1177847399014, 194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1, лит. А, пом.6Н, офис 22), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные 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 участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Участники аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора

за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с 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 (финансовой) отчетности.

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском

заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является 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;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участниками 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.

Буланцов Михаил Владимирович,
действующий от имени ООО «АВЕРС-АУДИТ»
на основании доверенности № 13 от 8 ноября 2022 г.,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006024841)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРС-АУДИТ»,
ОГРН 1027810265449,
197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб, д. 20 литера А, офис 801 помещ. 2,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017954

«10» апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2" 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 Местонахождение (адрес) 194354, Санкт-Петербург г, пр-кт Северный, д. 4, к. 1 ЛИТ.А ПОМ.6Н, офис 22 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АВЕРС-АУДИТ" Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____	Форма по ОКУД 0710001 Дата (число, месяц, год) 31 12 2024 по ОКПО 20852194 ИНН 7804611980 по ОКВЭД 2 71.12.2 по ОКОПФ / ОКФС 12300 16 по ОКЕИ 384
--	---

Коды	
0710001	
31	12 2024
20852194	
7804611980	
71.12.2	
12300	16
384	

ИНН		7826041116
ОГРН/ОГРНИП		1027810265449

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
8	Нематериальные активы	1110	-	-	37
8	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	37
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	10	10
3.4	в том числе:				
	Участие в УК Российских организаций	11701	-	10	10
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
11.5	Прочие внеоборотные активы	1190	191	334	-
11.5	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	191	334	-
	Итого по разделу I	1100	191	344	47
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Запасы	1210	2 311 245	816 599	373 046
3.1	в том числе:				
	Готовая продукция	12101	-	-	764
3.1	Основное производство	12102	2 311 245	816 599	372 282
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2	Дебиторская задолженность	1230	79 132	35 397	8 753
	в том числе:				

3.2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	79 131	33 153	5 976
3.2	Расчеты по налогам и сборам	12302	1	2 104	-
3.2	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	-	-	781
3.2	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12304	-	140	1 996
3.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	303 000
3.4	в том числе:				
	Депозитные счета	12401	-	-	303 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 651	1 536	376
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	8 651	1 536	376
	Прочие оборотные активы	1260	6	47	45
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	6	47	45
	Итого по разделу II	1200	2 399 034	853 579	685 220
	БАЛАНС	1600	2 399 225	853 923	685 267

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	160 100	160 100	160 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	79 166	79 136	74 909
	Итого по разделу III	1300	239 266	239 236	235 009
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.6	Заемные средства	1410	1 234 550	243 147	-
	в том числе:				
3.6	Долгосрочные кредиты	14101	992 731	73 934	-
3.6	Долгосрочные займы	14102	197 329	154 500	-
3.6	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	11 253	-	-
3.6	Проценты по долгосрочным займам	14104	33 237	14 713	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
9	Прочие обязательства	1450	-	-	600
	Итого по разделу IV	1400	1 234 550	243 147	600
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.2	Заемные средства	1510	-	-	110 143
	в том числе:				
3.2	Краткосрочные займы	15101	-	-	101 500
3.2	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	-	8 643
3.2	Кредиторская задолженность	1520	924 555	370 461	329 828
	в том числе:				
3.2	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	916 486	369 864	312 192
3.2	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	6 310	-	-
3.2	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 372	51	17 563
3.2	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	117	67	35
3.2	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	270	120	38
3.2	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	-	359	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
10	Оценочные обязательства	1540	854	479	367
	в том числе:				
10	Оценочные обязательства по оплате отпусков работников	15401	854	479	367
9	Прочие обязательства	1550	-	600	9 320
	Итого по разделу V	1500	925 409	371 540	449 658
	БАЛАНС	1700	2 399 225	853 923	685 267



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь
Владимирович

(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"

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

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

	Коды		
Д	0710002		
а)	31	12	2024
О	20852194		
Н	7804611980		
О	71.12.2		
2			
С	12300	16	
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	41	1 286
4.2	Себестоимость продаж	2120	-	(764)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	41	522
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.2	Управленческие расходы	2220	-	(198)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	41	324
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.3	Проценты к получению	2320	-	8 878
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.3	Прочие доходы	2340	-	2 297
4.3	Прочие расходы	2350	(4)	(6 215)
4.4	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	37	5 284
4.4	Налог на прибыль	2410	(7)	(1 057)
	в том числе:			
4.4	текущий налог на прибыль	2411	(7)	(1 057)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
3.5	Чистая прибыль (убыток)	2400	30	4 227

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	-	-
3.5	Совокупный финансовый результат периода	2500	30	4 227
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь
Владимирович

(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

"МИ2"

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Коды		
0710004		
31	12	2024
20852194		
7804611980		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / OKФС

по ОКЕИ

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"**

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

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	160 100	-	-	-	74 909	235 009
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	4 227	4 227
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	4 227	4 227
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	160 100	-	-	-	79 136	239 236
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	30	30
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	30	30
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	160 100	-	-	-	79 166	239 266

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	239 266	239 236	235 009



 Руководитель Глушков Игорь Владимирович

 (подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2025 г. ИИО

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"
 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

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2024
20852194		
7804611980		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	11 884	5 940
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 311	3 075
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат от поставщиков	4114	1 831	1 273
НДС	4115	1 265	-
прочие поступления	4119	2 477	1 592
	4120	(966 545)	(446 225)
Платежи - всего			
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(947 909)	(419 144)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7 202)	(4 174)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(258)	(20 407)
иные налоги и сборы в бюджет	4125	(439)	(270)
прочие платежи	4129	(10 737)	(2 230)
	4100	(954 661)	(440 285)
Сальдо денежных потоков от текущих операций			
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	150	314 511
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	-	303 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	9 655
прочие поступления	4219	150	1 856
	4220	-	-
Платежи - всего			
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	-	-
	4200	150	314 511
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	961 626	126 934
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	961 626	126 934
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	961 626	126 934
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	7 115	1 160
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 536	376
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	8 651	1 536
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь
Владимирович

(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»,
включая краткий обзор основных положений
учетной политики**

ЗА 2024 ГОД

1 Общие сведения

1.1 Название и реквизиты Общества

Полное название: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
Сокращенное название: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
ИНН: 7804611980
ОГРН: 1177847399014
Государственная регистрация: 12.12.2017 года
Юридический адрес: 194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1, лит.А, пом.6Н, офис 22
Почтовый адрес: 194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1, лит.А, пом.6Н, офис 22
Телефон / факс: +7 (812) 627-02-44

1.2 Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2024 года	10 человек
По состоянию на 31 декабря 2023 года	7 человек
По состоянию на 31 декабря 2022 года	5 человек

1.3 Основные виды деятельности Общества

1. 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.4 Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «АВЕРС-АУДИТ»
Юридический адрес: 197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб., литера А, офис 801, помещ.2
Почтовый адрес: 197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб., литера А, офис 801, помещ.2
Телефон / факс: (812) 425-85-85

Членство в СРО аудиторов: Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
Регистрационный номер в СРО: 12006017954

1.5 Исполнительные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Участники Общества по состоянию на конец отчетного периода указаны в таблице 1:

Таблица 1

ФИО	Доля в УК Общества, в %
1. ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»	51
2. Смирнов Николай Викторович	49

По решению участников Общества (протокол внеочередного Общего собрания участников №8 от 15.06.2021 года) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Глушков Игорь Владимирович на срок 5 лет до 15.06.2026 года.

1.6 Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленных структурных подразделений, филиалов и представительств Общество по состоянию на конец отчетного периода не имеет.

1.7 Дочерние и зависимые общества

Перечень компаний, которые признаются Обществом дочерними и зависимыми обществами, приведен ниже в таблице 2:

Таблица 2

№ п/п	Наименование общества	Местонахождение	Доля участия, %
1	ООО «ТЕХНОПОЛИС СПБ»	194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, кор.1, лит.А, пом.6Н, офис 15	100

Согласно Протоколу №14 от 10.01.2024 года участниками Общества было принято решение о продаже доли, составляющей 100% в уставном капитале ООО «ТЕХНОПОЛИС СПБ», Смирнову Николаю Викторовичу, о чем внесена запись в ЕГРЮЛ 2247800118707 от 19.01.2024г.

1.8 Принципы формирования бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», в соответствии с Концептуальными основами представления финансовой отчетности, а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора №28-12/2023 от 28.12.2023 года, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

1.9 Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

По итогам 2024 года Обществом была произведена годовая инвентаризация согласно Приказу генерального директора от 17.12.2024 года №17-12/2024.

2 Учетная политика

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1 Основные средства

Учет основных средств регламентируется Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от ввода в эксплуатацию, факта государственной регистрации права собственности на него или факта подачи документов на государственную регистрацию права собственности.

Общество согласно п.5 ФСБУ 6/2020 не применяет настоящий Стандарт в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 настоящего Стандарта, но имеющих стоимость за единицу 100 000,00 (Сто тысяч) рублей и ниже. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество обеспечивает надлежащий контроль наличия и движения активов стоимостью 100 000,00 (Сто тысяч) рублей и ниже на забалансовых счетах.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

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

Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

2.2 Капитальные вложения в основные средства

Учет вложений в основные средства регламентируется ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 года N 204н. Общество не применяет ФСБУ 26/2020 согласно п.3, ввиду того, что деятельность Общества предусматривает строительство объектов недвижимости предназначенных для продажи.

2.3 Учет аренды

При получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества формирование информации в бухгалтерском учете регламентируется ФСБУ 25/2018, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 года № 208н.

В соответствии с п.11 ФСБУ 25/2018 Общество не создает предмет аренды, так как срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды и:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

2.4 Нематериальные активы

Учет нематериальных активов регламентируется ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 года № 86н.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации линейным способом в течение срока их

полезного использования. По нематериальным активам с неопределённым сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности.

2.5 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений регламентируется ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 года №126н.

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

В целях обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением финансовых вложений единица бухгалтерского учета определяется по видам финансовых вложений одна ценная бумага, один договор депозита.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по строке 1240 «Финансовые вложения» раздела II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются по строке 1170 «Финансовые вложения» раздела I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

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

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

2.6 Учет договоров участия в долевом строительстве

Общество является Застройщиком и ведет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Все расходы, понесенные Обществом при строительстве Объектов, учитываются на счете 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

Для отражения расчетов с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ») заключенным до 2023 года применялся счет 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия», аналитический учет на котором организован в разрезе контрагентов, договоров, номенклатуры. На дату государственной регистрации ДДУ в бухгалтерском учете отражается вся сумма долевого участия, предусмотренная договором (Д-т 76.33.4 К-т 86.33.1), а также формировался забалансовый счет 062 «Расчеты с инвесторами». Поступление денежных средств по ДДУ отражались по дебету счетов учета денежных средств в корреспонденции со счетом 76.33.4 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства».

При получении разрешения на ввод в эксплуатацию построенного Объекта производится распределение общей суммы затрат на строительство, учтенной по Д-ту счета 08.33.2, на каждую квартиру, нежилое помещение, машино-место пропорционально общей площади, выраженной в квадратных метрах. Распределение затрат оформляется отдельным документом «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», на основании которого в бухгалтерском учете производятся записи: Д-т 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому созданному объекту долевого строительства (квартире, нежилому помещению, машино-месту), относительно тех объектов, на которые в процессе строительства, до постановки на кадастровый учет Объекта, были заключены ДДУ и сформированы обязательства по передаче дольщикам. Объекты недвижимости

по которым не сформированы обязательства по передаче дольщикам предназначаются для регистрации в собственность застройщика и продажи.

На дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства дольщиком производится списание прямых затрат с К-та 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» в Д-т 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» и формируется финансовый результат от передачи объекта долевого строительства. Если после списания формируется сальдо по К-ту 86.33.1 – экономия, списывается в К-т 90.01.1 «Вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта», если формируется сальдо по Д-ту 86.33.1 – перерасход, списывается в Д-т 91.02 «Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости».

Все расходы, понесенные после ввода Объекта в эксплуатацию, учитываются на счете 91.02 субсчет «Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости».

В бухгалтерской отчетности остаток целевого финансирования по счету 86.33.X, в зависимости от срока, раскрывается как краткосрочные обязательства не более 12 месяцев по строке 1550 «Прочие обязательства» раздела V пассива Бухгалтерского баланса и как долгосрочные обязательства более 12 месяцев по строке 1450 «Прочие обязательства» раздела IV пассива Бухгалтерского баланса.

Сальдо по счету 76.33.4 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» отражается по строке 12304 «Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве» раздела II актива Бухгалтерского баланса. Сальдо по счету 08.33.X отражается по строке «Строительство инвестиционных объектов, основных средств» раздела II актива Бухгалтерского баланса.

Денежные средства дольщиков, зачисленные на счета эскроу в счет оплаты цены ДДУ, заключенных после 01.01.2023 года, учитываются Обществом на забалансовом счете 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства полученные)», в разрезе контрагентов и договоров. Данное обстоятельство обусловлено требованием законодательства, предусматривающего применение счетов эскроу при расчетах с дольщиками по ДДУ. Счета эскроу открываются на имя дольщиков и подлежат раскрытию в пользу Застройщика после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Проводка Д-т 76.33.4 К-т 86.33.1 не формируется, забалансовый счет 062 «Расчеты с инвесторами» не ведется.

2.7 Запасы

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

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика при строительстве объектов жилых и нежилых зданий. Период строительства определяется с момента начала подготовительных работ и до момента ввода объекта в эксплуатацию. Таким образом, под операционным циклом понимается период времени (количество дней) с момента поступления сырья и материалов на склад до момента получения оплаты за реализованную продукцию. Строительство многоэтажного жилого дома является деятельностью с операционным циклом свыше 12 месяцев.

Общество не применяет настоящий Стандарт в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с настоящим Стандартом должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Для обеспечения надлежащего контроля за сохранностью, наличием и движения инструментов, инвентаря, специальной одежды, специальной оснастки (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тары и других аналогичных запасов, а также переданных в производство (эксплуатацию) запасов, стоимость таких запасов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости приобретения.

При отпуске, отгрузке, списании запасов оценка производится по средней себестоимости. Указанный метод предполагает расчет себестоимости единицы учета запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода и поступивших запасов в течение данного периода. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения»).

При строительстве инвестиционного объекта, в случае если Общество занимается только одним видом деятельности, с отчетного периода в котором получено разрешение на строительство объекта все управленческие расходы учитываются по дебету счета 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» субконто «Иные обязательные расходы Застройщика».

Запасы организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой Общество может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество обязано создавать резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Общество ежегодно согласно Порядку создания резервов под обесценение запасов определяет наличие либо отсутствие признаков обесценения запасов и в случае их наличия создает резерв под обесценение запасов на 31 декабря отчетного года.

2.8 Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным займам производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным займам, использованным на строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным займам включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

2.9 Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- выполнения функций застройщика долевого строительства (Вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта);
- реализации готовой продукции (продажа машино-мест);

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) при подписании акта приема-передачи объекта долевого строительства/объекта недвижимости и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с получением процентов, списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.10 Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат/выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

При строительстве инвестиционного объекта расходы застройщика учитываются по дебету счета 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» субконто «Иные обязательные расходы Застройщика» и в момент ввода объекта в эксплуатацию списываются в Д-т 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)».

2.11 Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать отложенные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог, рассчитанный в соответствии с требованиями Главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году – 20 %.

2.12 Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднечасовой зарплате и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется один раз в год на 31 декабря по организации в целом по следующей методике расчета:

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на 31 декабря и является суммой Резерв отпусков и Резерва страховых взносов;

- Резерв отпусков = $K \times ЗП_{ср}$
- Резерв страховых взносов = $K \times ЗП_{ср} \times C$
- ОценОбяз = Резерв отпусков + Резерв страховых взносов

K - общее количество не использованных всеми сотрудниками календарных дней отпуска за период с начала работы, по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

$ЗП_{ср}$ - среднечасовая заработная плата по всем сотрудникам организации в целом, исчисленная по состоянию на дату определения оценочного обязательства в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней (среднечасовой) заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922;

C - суммарная ставка страховых взносов, применяемая к выплатам всех сотрудников с 1-го числа следующего месяца в процентах;

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление страховых взносов с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

3 Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

3.1 Запасы

На конец отчетного периода сальдо по строке 1210 «Запасы» составляет 2 311 245 тыс. рублей, в том числе по строке 12102 «Основное производство» 2 311 245 тыс. рублей, из них 295 168 тыс. рублей по строительству объекту совмещенного образования на 190 мест (школа 100 мест и дошкольное образовательное учреждение на 90 мест) по адресу: г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул. Лермонтова, земельный участок 30, кад. номер 78:40:0009031:1436, разрешение на строительство 78-008-0441-2024 от 14.05.2024г. и 2 016 077 тыс. рублей по строительству многоквартирного дома этажностью не выше восьми этажей, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу: г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул. Лермонтова д.15, корпус 2, лит. А, кад. номер 78:40:0009019:7, разрешение на строительство 78-008-0407-2023 от 17.03.2023г.

Общество ежегодно согласно Порядку создания резервов под обесценение запасов, утвержденному приказом генерального директора от 30.12.2020 года №3012/2020-1 определяет наличие либо отсутствие признаков обесценения запасов и в случае их наличия создает резерв под обесценение запасов на 31 декабря отчетного года.

За период деятельности Общества 2021-2024 годы резерв под обесценение запасов не создавался, так как фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость продажи запасов, находящихся на балансе организации.

По состоянию на 31.12.2024 года авансы (предварительная оплата, задатки), уплаченные в связи с приобретением (созданием) запасов отсутствуют, запасы в залоге отсутствуют.

Наличие и движение запасов за период 2023-2024 годы представлено в таблице 3

Таблица 3

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступило	выбыло		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
						себестоимость	резерв под снижение стоимости			
Запасы - всего	2024г	816 599		816 599	1 495 204	(558)		2 311 245		2 311 245
	2023г	373 046	-	373 046	456 594	(13 041)	-	816 599	-	816 599
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2024г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	2024г							-	-	-
	2023г	764	-	764	-	(764)				
Товары для перепродажи	2024г	-	-	-			-	-	-	-
	2023г	-	-	-	139	(139)	-	-	-	-
Основное производство	2024г	816 599		816 599	1 495 204	(558)		2 311 245		2 311 245
	2023г	372 282	-	372 282	456 455	(12 138)	-	816 599	-	816 599

3.2 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные займы, предоставленные другим Обществом.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе оборотных активов в обычном порядке.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом налога на добавленную стоимость, исчисленного с сумм предварительной оплаты поставщикам (кредитовое сальдо — субсчет 76 «НДС с авансов поставщикам»).

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично). На конец отчетного периода предпосылки для создания резерва по сомнительной дебиторской задолженности отсутствовали.

По строке 12304 «Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве» раздела II Бухгалтерского баланса отражается задолженность дольщика перед Обществом. На конец отчетного периода дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве составляет 0 тыс. рублей, на конец 2023 года — 140 тыс. рублей, на конец 2022 года — 1 996 тыс. рублей.

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в таблице 4

Таблица 4

Наименование показателя	Период	На начало года		поступление					Изменения за период			На конец периода	
		учтенная по условиям договоров	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договоров	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2024г.	35 397	-	64 627	-	(20 893)	-	-	-	-	-	79 132	-
	за 2023г.	8 753	-	158 346	-	(133 582)	-	-	-	-	1 880	35 397	-
в том числе: Авансы выданные	за 2024г.	33 153	-	64 628	-	(18 649)	-	-	-	-	-	79 132	-
	за 2023г.	5 976	-	158 121	-	(130 944)	-	-	-	-	-	33 153	-
Прочая	за 2024г.	2 244	-	-	-	(2 244)	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	2 777	-	225	-	(2 638)	-	-	-	-	1 880	2 244	-
Итого	за 2024г.	35 397	-	64 627	-	(20 893)	-	-	-	-	-	79 132	-
	за 2023г.	8 753	-	158 346	-	(133 582)	-	-	X	-	1 880	35 397	-

Таблица 5

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в таблице 5

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		перевод из долгосрочную задолженность			
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2024г.	243 147	961 626	29 777	-	-	-	-	-	1 234 550
	за 2023г.	-	228 434	14 713	-	-	-	-	-	243 147
в том числе: кредиты	за 2024г.	73 934	918 797	11 253	-	-	-	-	-	1 003 984
	за 2023г.	-	73 934	-	-	-	-	-	-	73 934
займы	за 2024г.	169 213	42 829	18 524	-	-	-	-	-	230 566
	за 2023г.	-	154 500	14 713	-	-	-	-	-	169 213
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2024г.	370 461	562 637	-	(8 543)	-	-	-	-	924 555
	за 2023г.	439 971	449 523	1 064	(521 977)	-	-	-	1 880	370 461
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2024г.	369 864	554 596	-	(7 974)	-	-	-	-	916 486
	за 2023г.	312 192	448 914	-	(391 242)	-	-	-	-	369 864
расчеты с покупателями и заказчиками	за 2024г.	-	6 310	-	-	-	-	-	-	6 310
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	за 2024г.	51	1 344	-	(23)	-	-	-	-	1 372
	за 2023г.	17 563	87	-	(19 479)	-	-	-	1 880	51
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	за 2024г.	67	117	-	(67)	-	-	-	-	117
	за 2023г.	35	67	-	(35)	-	-	X	X	67
займы	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	110 143	-	1 064	(111 207)	-	-	-	-	-
прочая	за 2024г.	479	270	-	(479)	-	-	-	-	270
	за 2023г.	38	455	-	(14)	-	-	-	-	479
Итого	за 2024г.	613 608	1 524 263	29 777	(8 543)	-	-	-	-	2 159 105
	за 2023г.	439 971	677 957	15 777	(521 977)	-	X	-	1 880	613 608

Общество не имеет на конец отчетного периода просроченной дебиторской либо кредиторской задолженности.

3.3 Капитал и резервы

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов и составляет на 31.12.2024 года 160 100 тыс. рублей.

В ноябре 2023 года учредители Общества заключили договор залога доли в уставном капитале Общества в обеспечение исполнения обязательств перед Банком ВТБ (ПАО) по кредитному соглашению. Лист записи ЕГРЮЛ 2237803231422 от 24.11.2023г.

Дополнительно информация о капитале Общества раскрыта в форме «Отчет об изменении капитала».

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

На конец отчетного периода размер нераспределенной прибыли составляет 79 166 тыс. рублей.

3.4 Финансовые вложения

На конец отчетного периода Общество не имеет действующих договоров банковского вклада (депозита), сальдо по строке 1240 «Финансовые вложения» раздела II Бухгалтерского баланса, в том числе по строке 12401 «Депозитные счета» отсутствует, также как и на конец 2023 года. На конец 2022 года сальдо по строке 12401 «Депозитные счета» составляло 303 000 тыс. рублей.

По состоянию на конец отчетного периода Общество не имеет долгосрочных финансовых вложений, в связи с продажей доли, составляющей 100% в уставном капитале ООО «ТЕХНОПОЛИС СПБ».

На конец отчетного периода сальдо по счету 008.1 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» составляет 86 244 тыс. рублей, таким образом отражаются гарантийные удержания по договорам со следующими подрядчиками: ООО «КРАССТРОЙ» в размере 759 тыс. рублей, ООО «КСМ-2» - 2 023 тыс. рублей, ООО «Мастерстрой» - 3 179 тыс. рублей, ООО «МЭЛ» - 2 147 тыс. рублей, ООО «БАЛТСТРОЙСЕРВИС» - 1 947 тыс. рублей, ООО «ОТЛИЧНЫЙ СВЯЗИСТ» - 586 тыс. рублей, ООО «ТВС» - 9 925 тыс. рублей, ООО «Технополис» в размере 4 563 тыс. рублей, ООО «ТЕХНОПОЛИС СПБ» в размере 56 831 тыс. рублей, ООО «ТЕХНОСТРОЙ» - 4 284 тыс. рублей.

3.5 Использование прибыли

Чистая прибыль Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году чистая прибыль Общества составила 30 тыс. рублей, в предыдущем году – 4 227 тыс. рублей, что отражено по строке 2400 Отчета о финансовых результатах. Совокупный финансовый результат периода за 2024 год составляет 30 тыс. рублей и за 2023 год – 4 227 тыс. рублей и отражается по строке 2500 Отчета о финансовых результатах.

Согласно уставу, Общество может формировать резервный и иные фонды, однако по состоянию на отчетную дату такая необходимость отсутствовала.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

Общество вправе ежеквартально принимать решения о распределении своей чистой прибыли, в том числе направлять ее на выплату дивидендов участникам Общества.

В 2024 году дивиденды не распределялись и не выплачивались.

3.6 Заемные средства

По состоянию на отчетную дату Общество имеет задолженность по процентным займам и кредитам полученным, в общей сумме 1 234 550 тыс. рублей, на конец 2023 года - 243 147 тыс. рублей строка 1410 «Заемные средства» раздел IV «Долгосрочные обязательства» пассива Бухгалтерского баланса.

Займы получены от Смирнова Н.В. по следующим договорам:

- договор займа №28/12/2020 от 28.12.2020 года под 10% годовых в сумме 152 000 тыс. рублей со сроком погашения 31.12.2027 года, сумма недополученных средств отсутствует;
- договор займа №15/12/2023 от 15.12.2023 года под 10% годовых в сумме 35 000 тыс. рублей со сроком погашения 31.12.2027 года, сумма недополученных средств – 25 000 тыс. рублей.
- договор займа №17/01/2024 от 17.01.2024 года под 10,5% годовых в сумме 10 329 тыс. рублей со сроком погашения 31.12.2027 года, сумма недополученных средств отсутствует;

Сальдо по указанным займам отражено по строке 14102 «Долгосрочные займы» в размере 197 329 тыс. рублей, а задолженность по причитающимся к уплате процентам по этим займам в размере 33 237 тыс. руб. по строке 14104 «Проценты по долгосрочным займам» раздела IV «Долгосрочные обязательства» пассива Бухгалтерского баланса.

В 2023 году Обществом заключено кредитное соглашение с Банком ВТБ (ПАО) с общей величиной кредитной линии 2 065 800 тыс. рублей, в отчетном году общая сумма кредитной линии была увеличена до 2 161 230 тыс. рублей, в том числе не более 1 611 455 тыс. рублей по проектному финансированию затрат на строительство жилого дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, ул. Лермонтова, дом 15, корпус 2, литера А и не более 549 775 тыс. рублей по финансированию затрат на строительство совмещенного объекта образования на 190 мест (школа на 100 мест и ДОУ на 90 мест) и объектов транспортной инфраструктуры (создание проезда от ул. Лермонтова вдоль земельного участка с кадастровым номером 78:40:0009019:1229 и капитальный ремонт участка Огородной улицы от дома №16 (ориентировочно) до ул. Юных Пионеров) во исполнение решения, принятого на заседании Градостроительной комиссии Санкт-Петербурга 14.10.2022 (Протокол №11). Срок погашения (возврата кредита) 30 июня 2027 года. Обществом в обеспечение обязательств по вышеуказанному Кредитному соглашению передан в ипотеку Банку ВТБ (ПАО) земельный участок с кадастровым номером 78:40:0009019:7, предмет ипотеки оценен в 12 368 тыс. руб. и отражается на забалансовом счете 009.01 «Обеспечение обязательств и платежей выданные».

По состоянию на отчетную дату Общество имеет задолженность по кредиту перед Банком ВТБ (ПАО) в размере 992 731 тыс. рублей строка 14101 «Долгосрочные кредиты», проценты к уплате на конец отчетного периода составили 11 253 тыс. рублей строка 14103 «Проценты по долгосрочным кредитам», процентная ставка плавающая от 0,01% до 3,53% годовых. Сумма недополученного кредита составляет 1 168 499 тыс. рублей.

4 Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

4.1 Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) приведена ниже в таблице 6:

Таблица 6

Вид дохода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта	41	370
Продажа машино-мест ЖК Рыбачья гавань	0	916
Итого	41	1 286

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг определялась Обществом на обычных коммерческих условиях.

4.2 Расходы по обычным видам деятельности

В 2024 году Обществом было передано участнику долевого строительства последнее машино-место из предыдущего объекта строительства ЖК «Рыбацкая гавань». Экономия в виде разницы между стоимостью машино-места по договору участия в долевом строительстве, оплаченного участником долевого строительства, и расходами, понесенными Обществом в период строительства, отражена в Отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка». Расходы 2024 года (в том числе управленческие), относящиеся к передаче указанного машино-места являются незначительными, поэтому Общество не производило распределение расходов отчетного года на данную операцию. Таким образом все имеющиеся расходы отчетного периода отнесены на себестоимость текущего объекта строительства ЖК «Новиколы» и отражены в Бухгалтерском балансе в составе строки 1210 «Запасы», а именно 12102 «Основное производство».

Сравнительная информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена в таблице 7:

Таблица 7

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Себестоимость продаж	0	(764)
в том числе:		
Себестоимость машино-мест ЖК Рыбацкая гавань	0	(764)
2. Управленческие расходы в том числе:	0	(198)
Услуги аудита	0	(120)
Налог на имущество	0	(45)
Расходы на оплату труда сотрудников	0	0
Взносы в бюджет, исчисляемые с ФОТ	0	0
Резерв на оплату отпусков	0	0
Расходы на услуги (информационно-консультационные, обучение, тех. поддержка, аренда офиса, членские взносы, страхование)	0	0
Прочие управленческие расходы	0	(33)
Итого расходы по обычным видам деятельности	0	(962)

4.3 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже в таблице 8:

Таблица 8

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к получению по банковским депозитам и НСО	0	8 878
Прочие внереализационные доходы (корректировка резерва на оплату предстоящих отпусков, возмещение за понесенные расходы)	0	2 158
Реализация прочего имущества	0	139
Итого прочие доходы	0	11 175

Расходы по процентам начисленные по займам и кредитам учитываются на счете 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и за 2024 год составили 29 777 тыс. рублей, за 2023 год составили 6 070 тыс. рублей.

Прочие расходы представлены следующими статьями в таблице 9:

Таблица 9

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Расходы, связанные с реализацией объектов строительства (недвижимости), понесенные Застройщиком после ввода объекта в эксплуатацию	0	(5 626)
Расходы, связанные с реализацией объектов долевого строительства, не принимаемые для целей налогообложения	0	0
Расходы на услуги банков	0	(91)
Реализация прочего имущества (себестоимость)	0	(139)
Прочие внереализационные расходы	(4)	(359)
Итого прочие расходы	(4)	(6 215)

4.4 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Таблица 10

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	37	5 284
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный (доход) расход по налогу на прибыль	(7)	(1 057)
4. Постоянный налоговый расход	0	0
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	(7)	(1 057)
6. Отложенный налог на прибыль	0	0
в том числе:	0	0
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	0	0
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	0	0
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	0	0
7. Прочее	0	0
8. Текущий налог на прибыль	(7)	(1 057)

В отчетном налоговом периоде в учете у Общества не возникало ни временных ни постоянных разниц. Текущий налог на прибыль равен условный расход по налогу на прибыль - условный доход по налогу на прибыль, то есть 8 тыс. рублей - 1 тыс. рублей = 7 тыс. рублей.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль в отчетном году составила 37 тыс. рублей, в предыдущем году – 5 284 тыс. руб.

С 01.01.2025 года ставка налога на прибыль составит 25% согласно законодательству РФ.

5 Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 1 940 203 тыс. рублей, за предыдущий год - 591 845 тыс. руб.

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 30 668 тыс. руб.;
- денежные потоки, связанные с расширением масштабов деятельности Общества – 1 909 535 тыс. руб.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось. Свернутое сальдо всех денежных потоков по налогу на добавленную стоимость отражено:

- за отчетный год – по строке 4115 в размере 1 265 тыс. руб.;
- за предыдущий год – по строке 4129 в размере 232 тыс. руб.;

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки, что указано в таблице 11:

Таблица 11

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций	2 477	1 592
в том числе:		
Возврат выданных беспроцентных займов	0	692
Возврат от поставщика, ошибочные платежи	0	900
Возврат с ЕНС	2 477	0
Прочие платежи по текущим операциям	(10 737)	(2 230)
в том числе:		
НДС	0	(232)
Услуги банка	(10 378)	(91)
Беспроцентный займ	0	(688)
Возврат ошибочных платежей	0	(900)
Выплаты подотчетному лицу	0	(319)
Прочие выплаты по решению суда	(359)	0
Прочие поступления от инвестиционных операций	140	1 856
в том числе:		
Целевое финансирование по договорам долевого участия ЖК Рыбацкая гавань (подземный гараж)	140	1 856
Возврат поставщика объект Красное Село	0	0
Прочие платежи по инвестиционным операциям	0	0
в том числе:	0	0
Прочие поступления от финансовых операций	0	0
в том числе	0	0
Прочие платежи по финансовым операциям	0	0
в том числе	0	0
Итого	(8 120)	1 218

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в разделе 6 Пояснений.

6 Связанные стороны

6.1 Перечень связанных сторон

По состоянию на конец отчетного периода в таблице 12 представлен бенефициарный владелец Общества, в таблице 13 связанные стороны.

Таблица 12

Бенефициарный владелец на отчетную дату ФИО	Доля владения прямого или косвенного в %
Смирнов Николай Викторович Гражданство РФ	100%

Таблица 13

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
1. Основное хозяйственное общество			
ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»	Лицо, владеющее долей (акциями) в уставном капитале более 50%	51	Деятельность заказчика-застройщика
2. Дочерние хозяйственные общества			
отсутствуют	Лицо, в котором общество имеет право распоряжаться более, чем 50 процентами общего количества голосов		
3. Преобладающие (участвующие) хозяйственные общества			
Смирнов Николай Викторович	Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов	49	-
4. Зависимые хозяйственные общества			
отсутствуют	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов		
5. Участники совместной деятельности отсутствуют			
6. Другие связанные стороны			
ООО «Технополис»	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, члены совета директоров Общества	-	Строительство жилых и нежилых зданий
ООО «ТЕХНОПОЛИС СПБ»		-	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

6.2 Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств, представлены в таблице 14.

Таблица 14

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2024 год			Данные за 2023 год		
		Объем операции, тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г., тыс. руб.	Объем операции, тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г.
1. Основное хозяйственное общество							
ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»	-	-	-	-	-	-	-
2. Дочерние хозяйственные общества отсутствуют							
3. Преобладающие (участвующие) хозяйственные общества							
Смирнов Н.В.	Получение займов	42 829	Возврат до 31.12.2027 года	197 329	53 000	Возврат до 31.12.2027 года	154 500
4. Зависимые хозяйственные общества							
-	-	-	-	-	-	-	-
5. Участники совместной деятельности							
-	-	-	-	-	-	-	-
6. Другие связанные стороны							
ООО «Технополис»	Приобретение СМР Оплата за выполнение СМР	-	Срок оплаты до 31.07.2025 года	57 882	95 830 37 948	Срок оплаты до 31.12.2024 года	57 882
ООО «ТЕХНОПОЛИС-СПБ»	Выдан беспроцентный займ	-	-	-	688	Возврат до 30.11.2023 года	692

ООО «ТЕХНОПОЛИС-СПБ»	Возврат беспроцентного займа	-	-	692	Возврат произведен 29.09.2023 года	0
ООО «ТЕХНОПОЛИС-СПБ»	Приобретение СМР	888 829	10 рабочих дней от даты подписания КС-2, КС-3	304 620	10 рабочих дней от даты подписания КС-2, КС-3	34 384
	Оплата за выполнение СМР	559 871		270 236		

6.3 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и его дочерними и зависимыми обществами, а также с основным обществом представлена ниже:

Таблица 15

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.									
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами			
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год		
		Денежные потоки от текущих операций									
Поступления – всего в том числе:	4110	-	-	-	692	-	-	-	-	-	
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочие поступления	4119	-	-	-	692	-	-	-	-	-	
Платежи – всего в том числе:	4120	-	-	-	(688)	-	-	(559 871)	-	-	
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-	-	-	-	-	(559 871)	-	-	
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочие платежи	4129	-	-	-	(688)	-	-	-	-	-	

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.							
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	-	-	-	4	-	-	(559 871)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций									
Поступления – всего в том числе:	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
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 Обществах	4214	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	4219	-	-	-	-	-	-	-	-
Платежи – всего в том числе:	4220	-	-	-	(270 236)	-	(95 830)	-	-
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), предоставления займов другим лицам	4223	-	-	-	-	-	-	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-	-	-	-	-	-	-
платежи при строительстве инвестиционных объектов	4225	-	-	-	(270 236)	-	(95 830)	-	-
прочие платежи	4229	-	-	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-	-	(270 236)	-	(95 830)	-	-

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.									
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами			
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год		
Денежные потоки от финансовых операций											
Поступления – всего в том числе:	4310	42 829	53 000	-	-	-	-	-	-	-	-
получение кредитов и займов	4311	42 829	53 000	-	-	-	-	-	-	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	4319	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Платежи – всего в том числе:	4321	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению	4322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прибыли в пользу собственников (участников)	4323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4324	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие платежи	4329	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	42 829	53 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	42 829	53 000	-	-	(270 232)	-	-	(95 830)	(559 871)	-

6.4 Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

На конец отчетного периода Общество не имеет резервов по сомнительным долгам и списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек (других долгов, нереальных для взыскания) в отношении связанных сторон.

6.5 Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон обеспечения не выдавались.

6.6 Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу, а именно генеральному директору, вознаграждения в размере 609 тыс. рублей в виде оплаты труда, в том числе отпускные 35 тыс. рублей, страховые взносы составили – 127 тыс. рублей, в предшествующем оплата труда управленческого персонала составила – 526 тыс. рублей, отпускные отсутствовали, страховые взносы составили 109 тыс. рублей.

7 Учет аренды

Общество арендует помещение под офис по договору аренды №101/09/20 от 01.09.2020 года и по договору аренды №109/ТЦ от 01.04.2024 года арендует часть земельного участка. Ввиду срока договора аренды менее 12 месяцев согласно п.11, п.12 ФСБУ25/2018 право пользование активом и обязательство по аренде не признавались. В отчетном периоде расходы по договору аренды №101/09/20 от 01.09.2020 года составили 139 тыс. рублей, по договору аренды №109/ТЦ от 01.04.2024 года составили 514 тыс. рублей и учитывались на счете 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в качестве расходов по иным обязательным платежам при строительстве объекта: ЖД, г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Лермонтова, д.15, к.2, лит.А.

8 Нематериальные активы

На конец отчетного периода, так же, как и на конец предыдущего периода, Общество не имеет нематериальных активов.

В составе нематериальных активов Общества в 2022 году учитывалось:

- Исключительное право на товарный знак Жилой комплекс «Рыбацкая гавань»

Товарный знак Жилой комплекс «Рыбацкая гавань» был создан Обществом с целью рекламы и продвижения продаж объектов недвижимости. Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №721935 получено 06.08.2019 года, принято к учету 22.08.2019 года в сумме фактических затрат – 58 тыс. руб.

Срок полезного использования определен Обществом согласно сроку действия регистрации в Свидетельстве на товарный знак (знак обслуживания) №721935 - 10 лет до 17 декабря 2028 года.

Ввиду реализации по договору купли-продажи последнего нежилого помещения (машино-места) в ЖК «Рыбацкая гавань» в 2023 году товарный знак Жилой комплекс «Рыбацкая гавань» был списан с учета, так как более не может приносить экономических выгод, а именно служить для рекламы и продвижения продаж объектов недвижимости.

9 Учет договоров участия в долевом строительстве

Общество является Застройщиком и ведет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

С октября 2018 года Общество на основании разрешения на строительство №78-012-0433-2018 от 10.10.2018 года производило строительство объекта: Объект многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) Многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57. Коммерческое название объекта ЖК «Рыбацкая гавань». Строительство объекта велось подрядным способом, при привлечении денежных средств участников долевого строительства счета эскроу не применялись. Объект завершен строительством, получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-12-46-2020 от 16.12.2020г.

Обществом 17.03.2023 года получено разрешение на строительство объекта: Многоквартирный дом этажностью не выше восьми этажей, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 15, корпус 2, литера А. Коммерческое название объекта «Новикола». Строительство объекта ведется подрядным способом. Планируемый срок завершения строительства – I квартал 2026 года. Привлечение денежных средств участников долевого строительства происходит с применением счетов эскроу. Также в рамках строительства вышеуказанного объекта заключено соглашение с Санкт-Петербургом, в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, о строительстве объекта – здание ориентировочной общей площадью 4000 кв.м, предназначенное для размещения совмещенного объекта образования на 190 мест (школа 100 мест и дошкольное образовательное учреждение на 90 мест). Обществом получено разрешение на строительство №78-008-0441-2024 от 14.05.2024 года Объекта совмещенного образования на 190 мест (школа 100 мест и дошкольное образовательное учреждение на 902 мест), расположенный по адресу: РФ, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Красное Село, улица Лермонтова, земельный участок 30, кадастровый номер 78:40:0009031:1436.

В ноябре 2023 года заключено кредитное соглашение с Банком ВТБ (ПАО) по проектному финансированию строительства.

На конец отчетного периода остаток целевого финансирования по ДДУ со сроком исполнения до 12 месяцев по строке 1550 «Прочие обязательства» раздела V пассива Бухгалтерского баланса составляет 0 тыс. рублей. На конец предыдущего периода сальдо по строке 1550 составляло 600 тыс. рублей. Данная задолженность обусловлена предоставленной дольщику ЖК «Рыбацкая гавань» рассрочкой по оплате согласно условиям ДДУ. На конец 2022 года сальдо по строке 1550 составляло 9 320 тыс. рублей.

На конец отчетного периода, так же, как и на конец предыдущего периода у Общества отсутствуют обязательства по ДДУ срок исполнения которых более 12 месяцев, по строке 1450 «Прочие обязательства» раздела IV пассива Бухгалтерского баланса остатка целевого финансирования нет. На конец 2022 года сальдо по строке 1450 составляло 600 тыс. рублей.

На конец отчетного периода сальдо забалансового счета 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства полученные)» составляет 1 059 713 тыс. рублей.

10 Оценочные обязательства

По состоянию на конец отчетного периода величина оценочного обязательства строка 1540 V раздела пассива Бухгалтерского баланса составляет 854 тыс. рублей, в том числе «Оценочные обязательства по оплате отпусков работников» строка 15401 – 854 тыс. рублей. На конец 2023 года сальдо оценочного обязательства по оплате отпусков работников составляло 479 тыс. рублей, на конец 2022 года – 367 тыс. рублей.

11 СПОД и условные факты хозяйственной деятельности

11.1 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 20 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

Учредителями Общества не принималось решения о распределении чистой прибыли в отчетном периоде, а также до даты составления отчетности за 2024 года и не выплачивались дивиденды.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

11.2 Судебные разбирательства

В отчетном периоде Общество не являлось участником каких-либо судебных разбирательств.

В 2023 году Общество являлось участником судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления хозяйственной деятельности.

Общество выступало в качестве ответчика по делу №2-673/2023 перед истцами Казарян С.П. и Казарян А.Х., общая сумма иска взыскания стоимости устранения строительных недостатков 536 тыс. руб., из которых 359 тыс. руб. выплачены истцам 09.01.2024г. по решению суда от 18.05.2023 года.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

По мнению руководства Общества, результаты арбитражных процессов не могут оказать существенного негативного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества.

11.3 Налогообложение, лицензии и членство СРО

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового

законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

Общество не имеет лицензий. Общество является действующим членом Ассоциации Саморегулируемой организации «Содружество строителей» и соответствует условиям членства в СРО, предусмотренным законодательством РФ и внутренними документами СРО. Дата регистрации в реестре СРО 19.10.2018 года, что свидетельствует о наличии у Общества права выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда, договору подряда на осуществление сноса в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии).

Руководство считает, что не существует оснований, по которым Общество может быть исключено из реестра членов СРО.

11.4 Страхование

Обществом застрахована ответственность по рискам при осуществлении строительно-монтажных работ на объекте по договору №23180180W1835 от 20.11.2023 года, страховщиком по которому является САО «ВСК». Срок действия договора с 20.11.2023 года по 17.03.2026 года (включительно). Общая страховая сумма по договору 2 065 800 тыс. рублей, страховая премия 351 тыс. рублей. Данное обязательство по страхованию возникает из условий кредитного соглашения с Банком ВТБ (ПАО) и является обязательным к исполнению требованием для получения кредитных средств. Также в 2024 году было заключено дополнительное соглашение №1 к вышеуказанному договору доплата по страховой премии составила 10 тыс. рублей. Таким образом, на конец отчетного периода остаток по договору страхования в размере 191 тыс. рублей отражается по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», в том числе 191 тыс. рублей по строке 11902 «Расходы будущих периодов». На конец 2023 года остаток по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» составлял 334 тыс. рублей, на конец 2022 года Общество не имело долгосрочных расходов будущих периодов.

12 Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом.

13 Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

14 Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

15 Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

16 Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

16.1 Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация инфляционного риска (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными. Общество не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск — это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

16.2 Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного кредитного риска.

16.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

16.4 Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных

инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

16.5 Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится город федерального значения Санкт-Петербург.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как незначительные.

Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

- Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;
- Принадлежность к строительной отрасли;
- У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;
- Общество активно применяет технологии удаленной работы и привлечения клиентов (в том числе онлайн-продажи);

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

16.6 Геополитические риски

В 2024 году на деятельность и бухгалтерскую отчетность оказывал и продолжает оказывать существенное 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. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации и осуществления аудита бухгалтерской отчетности.

Российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Данная ситуация привела к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Геополитическая ситуация приводит к тому, что российскому бизнесу придется работать в сложных условиях с учетом различных ограничений.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

16.7 Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

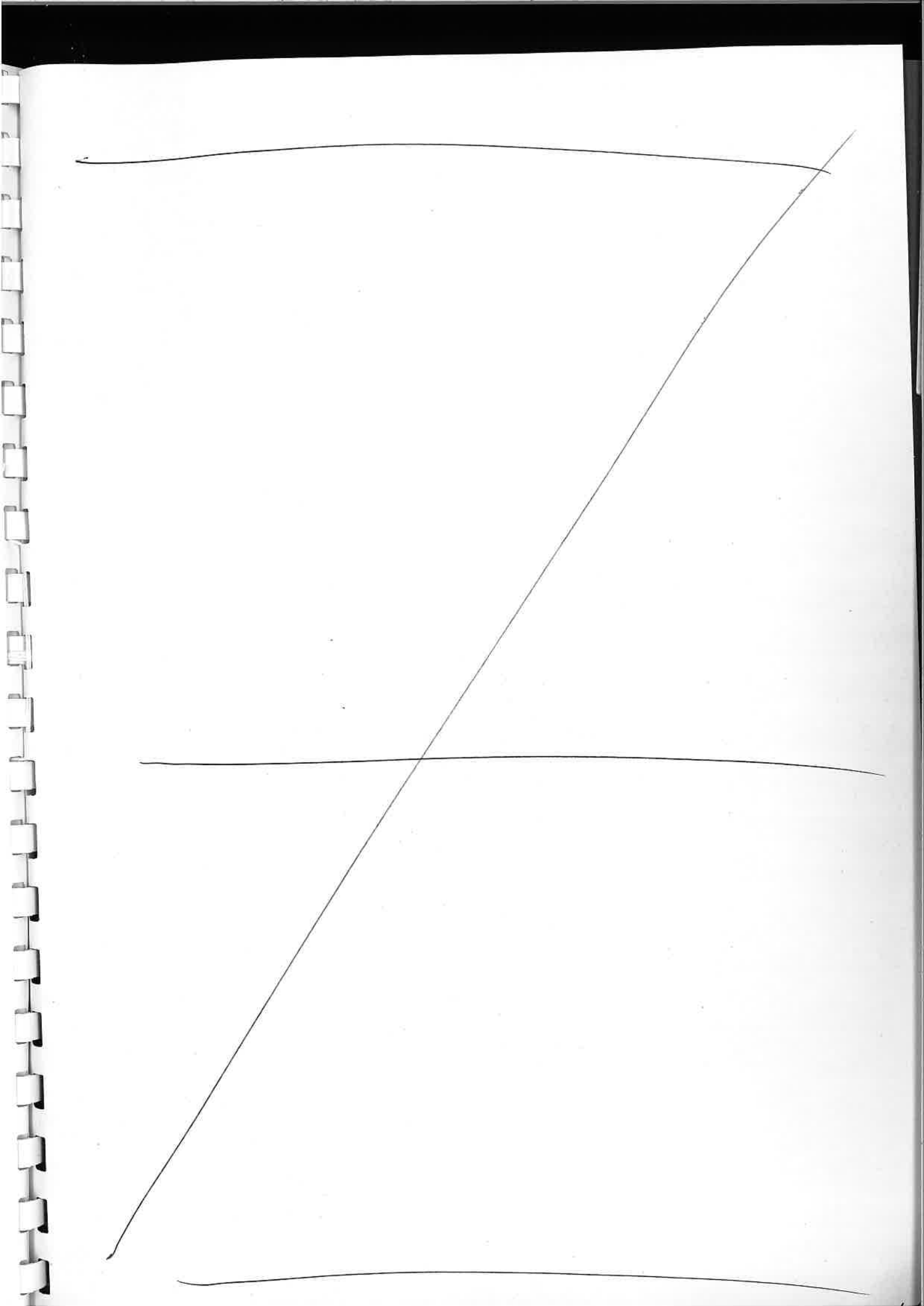
В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»



И.В. Глушков

«05» марта 2025 г.



В настоящем документе пронумеровано,

Прошито и скреплено печатью

45

/

срок 10/03/13

/ лист 26

Подпись

 / Максим Д. С.

