

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**независимого аудитора
о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «МосОблДевелопмент»
за 2024 год**

Москва 2025

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «Специализированный застройщик «М.О.Д».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МосОблДевелопмент» (ОГРН 1125044003424), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на раздел 3.1 «Изменения, внесенные в первоначально предоставленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2024» и 3.2 «Изменения вступительных остатков отчетности» пояснений к годовой бухгалтерской отчетности о том, что отчетность общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МосОблДевелопмент» является исправленной и заменяет первоначально предоставленную отчетность за 2024 год, подписанную 27.03.2025. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с 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.

Генеральный директор
аудиторской организации
(ОРНЗ 20106019607)



Гаращенко
Ольга Владимировна

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21108018484)

Монахова
Елена Викторовна

30 июня 2025 года

Аудируемое лицо

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«МосОблДевелопмент»

Российская Федерация, 141503, Московская
обл., г. Солнечногорск, ул. Обуховская, д. 9А
офис 20.

Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 14 сентября 2012 года за
основным государственным номером
1125044003424.

Аудитор

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «Эксклюзив Консалтинг»
(ООО «АФ «Эксклюзив Консалтинг»).

Российская Федерация, 123104, г. Москва,
ул. Большая Бронная, д. 17, кв. 10

Внесено в Единый государственный реестр юридических
лиц 1 июня 2011 года за основным государственным
номером 1115024003852.

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ОРНЗ в реестре
аудиторов и аудиторских организаций – 11106011441.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент""	по ОКПО	18022545		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5044084938		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)					
141503, Московская обл, г Солнечногорск, ул Обуховская, д. 9а, офис 20					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО Аудиторская фирма "Эксклюзив Консалтинг"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5024121109
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1115024003852

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 107	538	505
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 107	538	505
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п. 4.4	Запасы	1210	3 642 008	1 606 351	764 769
п. 4.5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 376	1 376	1 215
п. 4.6	Дебиторская задолженность	1230	584 081	565 181	206 760
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п. 4.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	265	1 397	956
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 227 731	2 174 305	973 701
	БАЛАНС	1600	4 228 838	2 174 843	974 206

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
<i>п. 4.10</i>	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
<i>п. 4.10</i>	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 739)	(1 325)	(1 234)
	Итого по разделу III	1300	(1 729)	(1 315)	(1 224)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
<i>п. 4.11</i>	Заемные средства	1410	2 202 865	2 089 494	923 236
	Отложенные налоговые обязательства	1420	799	593	441
<i>п. 4.14</i>	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
<i>п. 4.12</i>	Прочие обязательства	1450	-	361	361
	Итого по разделу IV	1400	2 203 664	2 090 449	924 038
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
<i>п. 4.11</i>	Заемные средства	1510	1 902 784	-	-
<i>п. 4.13</i>	Кредиторская задолженность	1520	120 261	83 098	49 197
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
<i>п. 4.14</i>	Оценочные обязательства	1540	3 857	2 611	2 194
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 026 902	85 709	51 391
	БАЛАНС	1700	4 228 838	2 174 843	974 206



Руководитель

Онищук Евгений
Леонидович
(расшифровка подписи)

10 июня 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент""**

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		
0710002		
31	12	2024
18022545		
5044084938		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
п. 5.1	Выручка	2110	1 815	3 911
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 815	3 911
	Коммерческие расходы	2210	-	-
п. 5.2	Управленческие расходы	2220	(236)	(2 459)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 579	1 452
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
п. 5.4	Прочие доходы	2340	-	208
п. 5.4	Прочие расходы	2350	(2 357)	(1 584)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(778)	76
п. 5.5	Налог на прибыль	2410	364	(170)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(50)
	отложенный налог на прибыль	2412	364	(119)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(414)	(94)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(414)	(94)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Онищук Евгений
Леонидович
(расшифровка подписи)

10 июня 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент""	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	18022545		
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН	5044084938		
Общества с ограниченной ответственностью		по ОКВЭД 2	71.12.2		
ответственность	Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	-	-	(1 231)	(1 221)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(94)	(94)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	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. 3а 2024 г.	3200	10	-	-	-	(1 325)	(1 315)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(414)	(414)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(414)	(414)
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	10	-	-	-	(1 739)	(1 729)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(1 221)	(94)	-	(1 315)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1 221)	(94)	-	(1 315)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1 231)	(94)	-	(1 325)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1 231)	(94)	-	(1 325)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(1 729)	(1 315)	(1 224)



Руководитель Онищук Евгений Леонидович
(подпись) Город Со-расши-ровка подписи)

10 июня 2025 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент"" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
18022545		
5044084938		
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	5 134	10 269
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 548	4 308
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 586	5 961
Платежи - всего	4120	(1 380 023)	(1 076 377)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 335 856)	(973 781)
в связи с оплатой труда работников	4122	(34 260)	(35 814)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(62 528)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(9 907)	(4 254)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 374 889)	(1 066 108)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 475 148	2 029 428
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 475 148	2 029 428
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	(101 391)	(962 879)
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	(101 391)	(962 879)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 373 757	1 066 549
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 132)	441
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 397	956
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	265	1 397
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Онищук Евгений
Леонидович

(расшифровка подписи)

10 июня 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

**ООО «Специализированный Застройщик
«М.О.Д.»**

ЗА 2024 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.»
за 2024 год,
составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета и
отчетности

Содержание

Статья 1 Общие сведения	4
1.1 Название и реквизиты Общества.....	4
1.2 Численность персонала Общества	4
1.3 Основные виды деятельности Общества	4
1.4 Сведения об аудиторе.....	4
1.5 Органы управления Общества.....	4
1.6 Обособленные структурные подразделения Общества.....	5
1.7 Дочерние и зависимые Общества.....	5
Статья 2 Учетная политика	5
2.1 Основные средства и доходные вложения в материальную ценности	5
2.2 Капитальные вложения	7
2.3 Финансовые вложения.....	7
2.4 Запасы	8
2.5 Долгосрочные активы к продаже	9
2.6 Дебиторская и кредиторская задолженность	9
2.7 Собственный капитал	10
2.8 Заемные средства	10
2.9 Доходы.....	11
2.10 Расходы.....	11
2.11 Финансовый результат от выполнения функций застройщика	12
2.12 Расчеты по налогу на прибыль	13
2.13 Оценочные обязательства	14
2.14 Оценочные значения.....	15
2.15 Иные активы и обязательства	16
2.16 Аренда.....	17
2.17 Активы и обязательства в иностранных валютах	18
2.18 Инвентаризация имущества и обязательств	18
2.19 События после отчетной даты	18
Статья 3 Информация для обеспечения сопоставимости данных.....	19
3.1. Изменения, внесенные в первоначально предоставленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2024 г.	19
3.2. Изменения вступительных остатков отчетности	23
3.3. Изменения учетной политики	26
Статья 4 Формирование бухгалтерской отчетности	26
4.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса). Результаты исследований и разработок (ст. 1120 Баланса). Нематериальные поисковые активы (ст. 1130 Баланса). Материальные поисковые активы (ст. 1140 Баланса).....	26
4.2. Основные средства (ст. 1150 Баланса). Доходные вложения в материальные ценности (ст. 1160 Баланса).....	26
4.3. Прочие внеоборотные активы (ст. 1190 Баланса).....	26
4.4. Запасы (ст. 1210 Баланса).....	27
4.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса).....	29
4.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса).....	29
4.7. Финансовые вложения (ст. 1170 Баланса, ст. 1240 Баланса).....	30
4.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса).....	30
4.9. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса).....	31
4.10. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса).....	31
4.11. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса).....	31

4.12.	Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса).....	33
4.13.	Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса).....	34
4.14.	Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса).....	34
4.15.	Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса).....	35
Статья 5	Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	35
5.1.	Доходы от обычных видов деятельности	35
5.2.	Расходы по обычным видам деятельности	35
5.3.	Финансовый результат от выполнения функций застройщика	36
5.4.	Прочие доходы и расходы.....	38
5.5.	Налог на прибыль	38
Статья 6	Пояснения к Отчёту о движении денежных средств.....	39
Статья 7.	Связанные стороны.....	41
7.1.	Перечень связанных сторон	41
7.2.	Операции со связанными сторонами	42
7.3.	Состояние расчетов со связанными сторонами	42
7.4.	Резервы по сомнительным долгам связанных сторон	43
7.5.	Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами.....	43
7.6.	Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон.....	43
7.7.	Вознаграждения основному управленческому персоналу	43
Статья 8.	Обеспечения обязательств и платежей.....	44
8.1	Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей	44
8.2	Обеспечения обязательств и платежей выданные.....	45
Статья 9.	Условные факты хозяйственной деятельности.....	48
9.1.	Лицензии.....	48
9.2.	Условия ведения хозяйственной деятельности Общества	48
9.3.	Налогообложение.....	49
9.4.	Судебные разбирательства.....	49
9.5.	Обеспечения	50
9.6.	Страхование.....	50
9.7.	Гарантийные обязательства	50
9.8.	Охрана окружающей среды	51
9.9.	Условные активы и условные обязательства	51
Статья 10.	Информация по сегментам.....	51
Статья 11	Прекращаемая деятельность.....	51
Статья 12	Государственная помощь.....	51
Статья 13	Управление рисками.....	51
13.1.	Рыночные риски	51
13.2.	Кредитные риски.....	52
13.3.	Риск ликвидности	52
13.4.	Правовые риски.....	53
13.5.	Страновые и региональные риски	53
13.6.	Репутационный риск.....	54
Статья 14	Условия продолжения деятельности в будущем	54
Статья 15	События после отчетной даты.....	55
15.1.	Дивиденды	55
15.2.	Крупные сделки	55
15.3.	Привлечение заемных средств.....	55
15.4.	Увольнение персонала.....	55
15.5.	Иные события	55

Статья 1 Общие сведения

1.1 Название и реквизиты Общества

Полное название:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСОБЛДЕВЕЛОПМЕНТ"
Сокращенное название:	ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.»
ИНН:	5044084938
ОГРН:	1125044003424
Государственная регистрация:	14 сентября 2012 г.
Юридический адрес:	141503, Московская область, город Солнечногорск, Обуховская ул., д. 9а, офис 20
Почтовый адрес:	141503, Московская область, город Солнечногорск, Обуховская ул., д. 9а, офис 20
Телефон / факс:	+7 903 589-57-98
Адрес в сети Интернет:	https://radumlya-park.ru/

1.2 Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2024 года	13 человек
По состоянию на 31 декабря 2023 года	14 человек
По состоянию на 31 декабря 2022 года	10 человек

1.3 Основные виды деятельности Общества

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, Газоснабжения;
- 42.22.2 Строительство местных линий электропередачи и связи;
- 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенные в другие группировки
- 43.11 Разборка и снос зданий
- 43.12 Подготовка строительной площадки
- 43.12.1 Расчистка территории строительной площадки
- 43.12.3 Производство земляных работ

1.4 Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО «АФ «Эксклюзив Консалтинг»
Юридический адрес:	123104, г. Москва, ул. Большая Бронная, д. 17, 10
Почтовый адрес:	123104, г. Москва, ул. Большая Бронная, д. 17, 10
Телефон / факс:	+7 (495) 255-41-23
e-mail:	info@eccon.ru
Членство в СРО аудиторов:	СРО ААС
Регистрационный номер в СРО:	11106011441

1.5 Органы управления Общества

В соответствии с Уставом к органам управления Общества относятся:

- высшим органом управления является Общее собрание участников Общества.

Учредители ФИО	% доли в уставном капитале общества
Шелков Марат Владимирович	9500 рублей (95%)
Алиханов Сурхай Абдулкалирович	500 рублей (5%)

- единоличный исполнительным органом является директор.

В период до 09.01.2024 директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества являлся Храпатый Евгений Андреевич (избран по решению Участников Общества на основании протокола внеочередного общего собрания участников общества № 3/2020 от 27.02.2020 г.), в период с 10.01.2024 директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избрана Лютая Надежда Васильевна (решение Участников Общества на основании протокола внеочередного общего собрания участников общества № 1/2024 от 09.01.2024 г.).

В 2025 году по решению Участников Общества на основании протокола внеочередного общего собрания участников общества № 7-05/2025 от 30.05.2025 г. директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Онищук Евгений Леонидович

1.6 Обособленные структурные подразделения Общества

Перечень обособленных структурных подразделений Общества по состоянию на конец отчетного периода представлен ниже:

№ п/п	Наименование обособленного подразделения	КПП	Статус обособленного подразделения
1	ООО "СЗ "М.О.Д" - Радумля"	504445001	Не выделено на отдельный баланс
2	ООО "СЗ "М.О.Д" - Радумля"	771545001	Не выделено на отдельный баланс

1.7 Дочерние и зависимые Общества

У Общества отсутствуют дочерние и зависимые Общества.

Статья 2 Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности, а также исходя из принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора № 1/УП.БУ от 30.12.2023 г., 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.

При оценке существенности показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1 Основные средства и доходные вложения в материальную ценности.

С 2022 года для бухгалтерского учета основных средств Общество применяет требования ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основное средство признается в момент завершения

капитальных вложений, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, – затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они понесены.

В составе доходных вложений в материальные ценности Обществом учитывается инвестиционная недвижимость и иные доходные вложения в материальные ценности (отличные от недвижимости объекты основных средств, которые приобретены для извлечения выгод от их предоставления за плату во временное пользование другим лицам и (или) получения дохода от прироста их стоимости).

Основные средства (включая инвестиционную недвижимость) оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом основных средств капитальных вложений, осуществленных до его признания в бухгалтерском учете. После признания все группы основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; Общество не проводит переоценку основных средств по группам.

Сумма первоначальной стоимости и накопленной амортизации объекта основных средств не подлежит изменению, за исключением случаев, когда первоначальная стоимость объекта увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта, или уменьшается – в случае частичной ликвидации, а также при изменении учтенной в первоначальной стоимости объекта величины оценочного обязательства по его ликвидации.

Затраты Общества на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств признаются капитальными вложениями при условии соответствия их критериям признания, установленным п. 6 ФСБУ 26/2020. В остальных случаях затраты, осуществленные по объекту основных средств после принятия его к учету, отражаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Капитальные вложения в улучшение и (или) восстановление объектов ОС увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, за исключением существенных по величине затрат на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, которые учитываются в качестве отдельных инвентарных объектов основных средств.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, за исключением основных средств, не подлежащих амортизации (земельные участки и объекты природопользования).

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным методом как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта к величине оставшегося срока полезного использования.

Амортизация объекта основных средств исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются в момент его признания в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

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

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Объект основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием основных средств, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.2 Капитальные вложения

С 2022 года для бухгалтерского учета капитальных вложений Общество применяет требования ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий, предусмотренных п. 6 ФСБУ 26/2020, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат, которыми признаются фактические затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности капитальные вложения отражаются обособленно в составе тех активов (основные средства, доходные вложения в материальные ценности), в число которых они войдут по их завершению.

Суммы выданных авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений, Общество учитывает в составе внеоборотных активов обособленно по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, капитальные вложения считаются основными средствами.

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием капитальных вложений, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.3 Финансовые вложения

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

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам -высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

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 в разделе II "Оборотные активы" Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

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

Общество производит проверку финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, на обесценение один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. В случае если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение 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).

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

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится:

- по финансовым вложениям, по которым определяется текущая рыночная стоимость, по текущей рыночной стоимости,
- по финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость - по первоначальной стоимости каждой единицы с учетом сформированного резерва под обесценение финансовых вложений (для финансовых вложений, по которым расчетная стоимость ниже их балансовой стоимости).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

2.4 Запасы

Для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

При отпуске запасов в производство, отгрузке товаров, готовой продукции, списании их стоимость списывается по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО).

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- себестоимость запасов;

- чистая стоимость продажи запасов.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена их продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение запасов.

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

2.5 Долгосрчные активы к продаже

Объект внеоборотных материальных активов (основные средства, незавершенные капитальные вложения (в т.ч. оборудование к установке)) и других внеоборотных - нематериальных - активов, за исключением финансовых вложений, следует классифицировать как долгосрчный актив к продаже (ДАП), если Общество(одновременно):

- приняло Решение о продаже такого актива;
- не использует (эксплуатирует) такой актив в своей хозяйственной деятельности или прекратило действия по осуществлению капитальных вложений (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже) в его создание;
- имеет подтверждение того, что последующее использование такого актива не предполагается.

Для подтверждения исполнения вышеперечисленных критериев требуется документальное подтверждение решения о прекращении его использования и последующей продаже (т.е. соответствующее Решение руководства о продаже, начавшиеся действия по подготовке актива к продаже, оценка потенциальных покупателей, заключение соглашения (в т.ч. предварительного) о продаже, планы по выводу объекта из эксплуатации и отключению от систем жизнеобеспечения и др.).

Внеоборотные активы, использование которых временно прекращено, не считаются долгосрчными активами к продаже.

Долгосрчными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия (ликвидации), в т.ч. частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции - за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Общество не амортизирует внеоборотный актив, пока он классифицируется как предназначенный для продажи.

Последующая оценка долгосрчных активов к продаже осуществляется в порядке, предусмотренном для оценки запасов.

2.6 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.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Выданные авансы отражаются в бухгалтерском балансе с учетом НДС, предъявленного поставщиком поскольку Общество осуществляет преимущественно деятельность, необлагаемую НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе внеоборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами 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. 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).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (не востребовавшиеся) долги, ранее признанные сомнительными.

2.7 Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

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.

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.

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 кредитам (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 кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) 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 кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям, дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе:

в составе строки 1510 «Заемные средства» - проценты по долгосрочным кредитам и займам, подлежащие оплате в течении 12 месяцев;

в составе строки 1410 «Заемные средства» - проценты по долгосрочным кредитам и займам, подлежащие оплате более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

2.9 Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;
- услуг по агентским договорам и консультационных услуг;
- предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды.

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. 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.

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.

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 объемам и договорам.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществлённые в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является 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.

2.11 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе запасов.

Затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное

строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;

- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства), либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской (финансовой) отчетности задолженность.

Средства на счетах эскроу

Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, Организация использует забалансовый счет 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» (Средства на ЭСКРОУ счетах). Аналитический учет по счету 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» ведется по наименованиям контрагентов (участников долевого строительства), внесших средства на эскроу, и реквизитам договора участия в долевом строительстве, в соответствии с которым внесены средства.

Поступление денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу отражается по дебету счета 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в соответствующей сумме поступления, на основании информации от уполномоченного банка. Суммы, учтенные на счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора). При возврате средств со счета эскроу участнику долевого строительства (в случае расторжения договора участия в долевом строительстве) соответствующая сумма также списывается с забалансового учета по кредиту счета 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о забалансовом учете движения средств на счетах эскроу отражается в пояснениях (пояснительной записке) к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2.12 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 (финансовой) 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 неиспользованные налоговые убытки.

В бухгалтерском балансе Общества отражаются развернуто суммы 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 для целей налогообложения, 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 %.

2.13 Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденному Приказом Минфина РФ от 13.12.2010г № 167н (далее - ПБУ 8/2010).

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.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

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.

Оценочные обязательства на оплату отпусков.

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

Размер оценочного обязательства определяется умножением количества дней неиспользованного отпуска на конец каждого месяца на среднедневной заработок работника за 12 месяцев, предшествующих отчетному периоду.

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

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.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.14 Оценочные значения

Организация создает следующие виды оценочных резервов:

- 1) резерв по сомнительным долгам;
- 2) резерв под снижение стоимости запасов при наличии таких признаков;
- 3) резерв под обесценение финансовых вложений. Другие виды резервов в Организации не создаются.

Резерв сомнительных долгов

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов Организации.

Учет резервов сомнительных долгов ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам» в разрезе:

- Контрагентов;
- Договоров.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением (п.3 ПБУ 21/2008 "Изменения оценочных значений").

Учитывая нормы ст. 15 Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ, Организацией ежеквартально создается резерв сомнительных долгов (при наличии сомнительной задолженности).

Сомнительной считается дебиторская задолженность Организации, которая на момент инвентаризации:

- имеет срок просрочки погашения более 365 дней
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство;
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве;

Если на отчетную дату Организация уверена в получении оплаты какой-то конкретной просроченной дебиторской задолженности, резерв на эту сумму задолженности не создается.

Дебиторская задолженность включается в баланс за минусом резерва (п.35 ПБУ 4/99).

Информация об оценочных значениях раскрывается в пояснении к бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости запасов

Резерв формируется по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных запасов. Резервы под обесценение создаются в отношении:

- Материалов
- Товаров
- Готовой продукции (квартир, офисов и иных объектов недвижимости).

При создании резервов принимается во внимание:

- изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность;
- назначение запасов;

- текущая рыночная стоимость готовой продукции, при производстве которой используется сырье, материалы и другие материально-производственные запасы.

Резерв создается на конец года, если рыночная стоимость материальных ценностей на конец года снизилась.

Резерв под обесценение финансовых вложений

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, Организация осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений по всем финансовым вложениям организации, указанным в п. 37 ПБУ 19/02, по которым наблюдаются признаки их обесценения.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Организация за счет финансовых результатов (в составе прочих расходов) образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Организацией один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (п.38 ПБУ 19/02).

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между балансовой и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Не рассматривается, как обесценение финансовых вложений в иностранной валюте, снижение их стоимости в связи с изменением курса соответствующей валюты по отношению к рублю.

2.15 Иные активы и обязательства

В составе прочих внеоборотных активов Обществом отражаются:

- суммы авансов, связанных с капитальным строительством, приобретением основных средств, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов;
- материальные ценности (оборудование, запасные части, комплектующие и т.п.), подлежащие использованию для создания внеоборотных активов;
- расходы будущих периодов долгосрочного характера.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день). Для разграничения денежных эквивалентов от других финансовых вложений учет ведется на отдельных субсчетах к счету 55 «Специальные счета в банках», 55.03 «Депозиты в рублях», 55.23 «Депозиты в валюте».

Операции, не отражаемые в Отчете о движении денежных средств - платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например, перечисление денежных средств с расчетного счета на депозитный счет на срок до трех месяцев);

- поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов) (например, поступление денежных средств с депозитного счета на расчётный);
- обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- иные аналогичные платежи и поступления в Организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета на другой счет Организации.

2.16 Аренда

С 2022 года для бухгалтерского учета аренды Общество применяет требования ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

При заключении договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату во временное пользование имущества, Общество оценивает их на предмет соответствия требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

По договорам аренды, в которых Общество выступает с позиции арендатора, предмет аренды признается в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Если договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду, Общество использует право не признавать права пользования активом и обязательства по аренде в случаях:

- когда срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- когда рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Также не признается право пользования активом и обязательство по аренде в отношении аренды земельных участков, арендные платежи по которой определяется с использованием арендной ставки, выраженной в процентном выражении от кадастровой стоимости или от базовой ставки арендной платы.

Арендные платежи по договорам аренды, по которым не признается право пользования активом и обязательство по аренде, признаются в качестве расхода ежемесячно в течение срока аренды.

Общество признает право пользования активом на дату предоставления предмета аренды по фактической стоимости. Последующая оценка прав пользования активами проводится по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Общество проверяет права пользования активами на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин (без учета НДС) с применением ставки дисконтирования. В качестве ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, либо внутренняя ставка доходности, заложенная в договоре аренды, если она является определяемой.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов (процентный расход) и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей (без учета НДС).

Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде, признаются в составе расходов (или включаются в стоимость инвестиционного актива) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и ставки дисконтирования. Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе прочих расходов Общества (проценты к уплате), за исключением той их части, которая включается в стоимость инвестиционного актива.

По договорам аренды, в которых Общество выступает с позиции арендодателя, объекты учета классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета

неоперационной (финансовой) аренды на более раннюю из двух дат: на дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом:

в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды – если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности Общества на предмет аренды;

в качестве объектов учета операционной аренды – если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество как арендодатель.

Объект учета неоперационной (финансовой) аренды на дату предоставления предмета аренды признается инвестицией в аренду в качестве актива. Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по ставке дисконтирования, в качестве которой применяется ставка, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом затрат в связи с договором аренды.

Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся Обществу будущих арендных платежей по договору аренды (без учета НДС) и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды формируется исходя из справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом в связи с договором аренды затрат, за вычетом авансовых лизинговых платежей, уплаченных Обществу до даты предоставления предмета аренды.

После даты предоставления предмета аренды чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (без учета НДС).

Чистая стоимость инвестиции в аренду проверяется на обесценение в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

2.17 Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ и действующий в день совершения операции.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

2.18 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 (финансовой) отчетности.

2.19 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 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 5 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

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

Статья 3 Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.1. Изменения, внесенные в первоначально предоставленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2024 г.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность является исправленной и заменяет собой первоначально предоставленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества за 2024 год, подписанную 27.03.2025.

Изменения внесенные в первоначально предоставленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества за 2024 год затрагивают:

- сравнительные данные Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 и Отчета о финансовых результатах за 2023 год - представлены в разделе 3.2 настоящих Пояснений;
- данные отчетного периода в Бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2024, Отчете о финансовых результатах за 2024 год, Отчете о движении денежных средств за 2024 год, Отчете об изменениях капитала за 2024 год - представлены в таблицах ниже.

Корректировка статей Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки на 31.12.2024	Реклассификация кредитов и займов	Корректировка оценочных обязательств по отпускам	Корректировка ошибочного принятия документа	Корректировка задолженности	Прочие корректировки	Сумма после корректировки на 31.12.2024
			[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	
Отложенные налоговые активы	1180	1 667					-560,00	1 107
Итого по разделу I	1190	1 667					-560,00	1 107
Запасы	1210	3 652 764		-3 668,00	-5 800,00	-1 106,00	-182,00	3 642 008
Дебиторская задолженность	1230	586 546			-2 200,00	-1 106,00	841,00	584 081
Итого по разделу II	1200	4 240 951		-3 668,00	-8 000,00	-1 106,00	-446,00	4 227 731
БАЛАНС	1600	4 242 618	-	-3 668,00	-8 000,00	-1 106,00	-1 007,00	4 228 837
Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	22,00		-1 057,00		-1 106,00	402,00	- 1 739
Итого по разделу III	1300	32,00	-	-1 057,00	-	-1 106,00	402,00	- 1 729
Заёмные средства	1410	3 595 967	-1 393 102,00				-	2 202 865
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 933					-1 134,00	799
Итого по разделу VI	1400	3 597 900	-1 393 102,00	-	-	-	-1 134,00	2 203 664
Заёмные средства	1510	-	1 902 784,00				-	1 902 784
Кредиторская задолженность	1520	642 076	-509 683,00	-3 857,00	-8 000,00		-275,00	120 261
Оценочные обязательства	1540	2 611		1 246,00			-	3 857
Итого по разделу VI	1500	644 687	1 393 101,00	-2 611,00	-8 000,00	-	-275,00	2 026 902
БАЛАНС	1700	4 242 618	-1,00	-3 668,00	-8 000,00	-1 106,00	-1 006,00	4 228 837

Корректировка отчёта о финансовых результатах за 2024 год:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки за 2024 год	Корректировка задолженности		Корректировка оценочных обязательств по отпускам	Прочие корректировки		Сумма после корректировки за 2024 год
			[4]	[5]		[2]	[5]	
Управленческие расходы	2 220						- 236	- 236
Прочие доходы	2 340	2 043	- 986		- 1 057			
Прочие расходы	2 350	- 2 342	- 120				104	- 2 357
Прибыль (убыток) до налогообложения	2 300	1 516	- 1 106		- 1 057		- 132	- 778
Налог на прибыль	2 410	-218					582	364
- в том числе:								
Текущий налог на прибыль	2 411							
Отложенный налог на прибыль	2 412	- 218					582	364
Чистая прибыль (убыток)	2 400	1 298	- 1 106		- 1 057		451	- 414
Совокупный финансовый результат периода	2 500	1 298	- 1 106		- 1 057		451	- 414

[1] В Бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2024, на основании сроков погашения установленных договором, задолженность по краткосрочным кредитам, а также задолженность по процентам по кредитам к уплате в 2025 году, были перенесены из статьи «Кредиторская задолженность» раздела V «Краткосрочные обязательства» и статьи «Заёмные средства» раздела IV «Долгосрочные обязательства» в статью «Заёмные средства» раздела V «Краткосрочные обязательства», кроме того, задолженность по процентам к уплате по долгосрочным кредитам была перенесена из статьи «Кредиторская задолженность» раздела V «Краткосрочные обязательства» в статью «Заёмные средства» раздела IV «Долгосрочные обязательства».

[2] Ввиду исправления ошибки в части классификации, величины и порядка отражения оценочного обязательства по оплате отпуска работников за 2024 год отражены следующие корректировки: задолженность по оценочным обязательствам по оплате отпуска работникам была перенесена из статьи «Кредиторская задолженность» раздела V «Краткосрочные обязательства» в статью «Оценочные обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса на 31.12.2024; уменьшена стоимость затрат по незавершенному строительству инвестиционных объектов, отражённая по статье «Запасы» раздела II «Оборотные активы» и задолженность по оценочным обязательствам по оплате отпуска работникам по статье «Оценочные обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса на 31.12.2024; уменьшена нераспределённая прибыль по статье «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)» раздела III «Капитал и резервы» Бухгалтерского баланса на 31.12.2024 на сумму, а также уменьшены прочие расходы по статье «Прочие расходы» Отчёта о финансовых результатах за 2024 год.

[3] Отражено исправление операции по некорректному включению в прочие доходы и расходы сумм корректировки задолженности перед работниками Общества. Отражены следующие корректировки: уменьшены затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов, отражённые по статье

«Запасы» раздела II «Оборотные активы», уменьшена величина нераспределённой прибыли по статье «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)» раздела III «Капитал и резервы» Бухгалтерского баланса на 31.12.2024; уменьшены прочие расходы по статье «Прочие расходы» Отчёта о финансовых результатах за 2024 год.

[4] Отражено исправление ошибки, возникшей по причине ошибочного повторного принятия документа от подрядчика Общества, отражены следующие корректировки: уменьшены затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов, отражённые по статье «Запасы» раздела II «Оборотные активы», уменьшена величина кредиторской задолженности по статье «Кредиторская задолженность» раздела V «Краткосрочные обязательства», увеличена дебиторская задолженность по статье «Дебиторская задолженность» раздела II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 31.12.2024.

[5] Эффект от исправления остальных прочих ошибок.

Корректировка Отчёта о движении денежных средств за 2024 год:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки за 2024 год	Реклассификация	Реклассификация		Сумма после корректировки за 2024 год
			(платежи, связанные с оплатой труда)	(НДС направленным поставщикам и подрядчикам, привлечённым для реализации объектов инвестиционного строительства)	[1]	
Денежные потоки от текущих операций					[2]	
Платежи всего	4120	(1 380 013)	0			(1 380 013)
Платежи – поставщикам (подрядчикам) за сырьё, материалы, работы, услуги	4121	(1 149 651)		-186 204		(1 335 856)
Платежи – в связи с оплатой труда работников	4122	(25 053)	- 9 206			(35 917)
Платежи – прочие платежи	4129	(205 308)	-9 206	-186 204		(9 896)

[1] В Отчёт о движении денежных средств за 2024 год внесены исправления, денежные потоки, направленные на оплату страховых взносов и НДС, исчисленных и оплаченных в отношении работников организаций, исключены из статьи «Прочие платежи» денежных потоков по текущим операциям и учтены по статье «Платежи в связи с оплатой труда работников» денежных потоков по текущим операциям.

[2] В Отчёт о движении денежных средств за 2024 год внесены исправления, НДС относящийся к денежным потокам направленным поставщикам и подрядчикам за сырьё, материалы, работы, услуги, привлечённым для реализации объектов инвестиционного строительства, исключён из статьи «Прочие платежи» денежных потоков по текущим операциям и учтён по статье «Платежи – поставщикам (подрядчикам) за сырьё, материалы, работы, услуги» денежных потоков по текущим операциям.

Общество внесло следующие исправления в Отчёт об изменениях капитала за 2024 год:

- в форме «Движение капитала» скорректирована «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 из-за внесения корректировок, отражённых в пунктах 3.1. и 3.2. настоящих Пояснений. Сумма убытка на 31.12.2024 составляет 1 739 тыс.руб., сумма убытка на 31.12.2023 составляет 1 325 тыс.руб.;
- в форме «Движение капитала» в составе нераспределённой прибыли (непокрытый убыток) за 2024 год отражён убыток в размере 414 тыс.руб. год, за 2023 год отражён убыток в размере 94 тыс.руб. из-за внесения корректировок, отражённых в пунктах 3.1. и 3.2. настоящих Пояснений;
- в форме «Корректировки в связи с изменением учётной политики и исправлением ошибок» отражено изменение капитала за 2023 год, из-за внесения корректировок, отражённых в пунктах 3.1. и 3.2. настоящих Пояснений;
- в форме «Чистые активы» исправлены суммы чистых активов по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023, по причине внесения указанных выше исправлений, и составили на 31.12.2024 - (1729) тыс.руб.(отрицательные чистые активы), на 31.12.2023 - (1315) тыс.руб.(отрицательные чистые активы);

Кроме того, внесены корректировки в настоящие Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности, а именно исправлены технические ошибки и неточности в некоторых разделах указанных Пояснений, допущенные при их заполнении.

3.2. Изменения вступительных остатков отчётности

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении произведены корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах за предшествующие годы с объяснением причин корректировки приведены ниже.

В целом, основными причинами корректировки сравнительных данных предшествующего отчетного периода является исправление в отчетном периоде существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, произведённое по сравнению с первоначально предоставленной бухгалтерскою (финансовою) отчетностью Общества за 2024 год, подписанной 27.03.2025.

Изменения по статьям Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 год, тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки на 31.12.2023	Корректировка				Сумма после корректировки на 31.12.2023
			Корректировка ошибочного принятия документа	Списание материалов	Прочие несущественные корректировки		
						[1]	
Отложенные налоговые активы	1180	527			11		538
Итого по разделу I	1190	527	-	-	11		538
Запасы	1210	1 627 710	- 20 000	- 712	- 647		1 606 351
Налог на добавленную стоимость		1 591			- 215		1 376
Дебиторская задолженность	1230	536 856	28 000		325		565 181
Итого по разделу II	1200	2 167 553	8 000	- 712	- 536		2 174 305
БАЛАНС	1600	2 168 080	8 000	- 712	- 525		2 174 843
Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	- 1 165	-	- 712	552		- 1 325
Итого по разделу III	1300	- 1 155	-	- 712	552		- 1 315
Кредиторская задолженность	1520	76 175	8 000		- 1077		83 098
Итого по разделу VI	1500	78 786	8 000	-	- 1077		85 709
БАЛАНС	1700	2 168 080	8 000	- 712	- 525		2 174 843

Изменения по статьям Отчета о финансовых результатах за 2023 год, тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки За 2023 год	Корректировки		Сумма после корректировки за 2023 год
			Списание материалов	Прочие корректировки	
			[1]	[3]	
Выручка	2110	3 971		-60	3 911

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.» за 2024 год

Управленческие расходы	2220	-2 255			-204	-2 459
Прочие расходы	2350	-872	-712		0	-1 584
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1052	-712		-264	76
Налог на прибыль	2410	-280			110	-170
в том числе					0	
Текущий налог на прибыль		-149			99	-50
Отложенный налог на прибыль	2412	-131			12	-119
Чистая прибыль (убыток)	2400	722	-712		-104	-94
Совокупный финансовый результат периода	2500	722	-712		-104	-94

[1] Отражено исправление ошибки, возникшей по причине ошибочного повторного принятия документа от подрядчика Общества, отражены следующие корректировки: уменьшены затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов, отраженные по статье «Запасы» раздела II «Оборотные активы», уменьшена величина кредиторской задолженности по статье «Кредиторская задолженность» раздела V «Краткосрочные обязательства», увеличена дебиторская задолженность по статье «Дебиторская задолженность» раздела II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 31.12.2023.

[2] Отражено исправление ошибки, возникшей по причине ошибочного не принятия к бухгалтерскому учёту документа на списание материалов, непосредственно не связанных с реализацией объекта инвестиционного строительства, отражены следующие корректировки: уменьшена стоимость запасов, отражённая по статье «Запасы» раздела II «Оборотные активы», уменьшена нераспределённая прибыль по статье «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)» Бухгалтерского баланса на 31.12.2023, а также увеличены прочие расходы по статье «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах за 2023 год.

[3] Эффект от исправления прочих ошибок.

3.2. Изменения учетной политики

По сравнению с предыдущим отчетным годом учетная политика Общества существенных изменений не претерпела.

Статья 4 Формирование бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 5 % от статьи отчетности.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или не более продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах Общества отражаются в бухгалтерской отчетности с учетом событий после отчетной даты, подтверждающих существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность, или свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность. При этом события после отчетной даты отражаются в синтетическом и аналитическом учете заключительными оборотами отчетного периода до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности в установленном порядке.

Затраты на инвестиционное строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком, отражаются следующим образом:

- затраты на возведение объектов, которые по окончании строительства будут введены в состав основных средств Общества, а также затраты на реконструкцию, модернизацию и т.п. объектов основных средств, отражаются по строке 1150 «Основные средства» формы «Бухгалтерский баланс» как незавершенное строительство;

- затраты на строительство объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

При существенности соответствующие показатели затрат на создание и приобретение внеоборотных активов расшифровываются.

4.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса), Результаты исследований и разработок (ст. 1120 Баланса). Нематериальные поисковые активы (ст. 1130 Баланса). Материальные поисковые активы (ст. 1140 Баланса).

Показатель на 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 г. отсутствует. Увеличение/уменьшение показателя в отчетном периоде, периоде, предшествующем отчетному отсутствует.

4.2. Основные средства (ст. 1150 Баланса). Доходные вложения в материальные ценности (ст. 1160 Баланса)

Показатель на 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 г. отсутствует. Увеличение/уменьшение показателя в отчетном периоде, периоде, предшествующем отчетному отсутствует.

4.3. Прочие внеоборотные активы (ст. 1190 Баланса)

Показатель на 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 г. отсутствует. Увеличение/уменьшение показателя в отчетном периоде, периоде, предшествующем отчетному отсутствует.

4.4. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о наличии и движении запасов по их группам представлена в таблице ниже.

Таблица 4

Наименование показателя	Период	На начало года, тыс.руб.	Изменение за период, тыс.руб.			На конец периода, тыс.руб.
			поступило	выбыло	Обесценение	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2024	5 007	1 061	34	-	6 034
	2023	1 311	5 205	1 570	-	4 946
Затраты по незавершённому строительству объектов недвижимости, в отношении (с учётом относящихся к ним сумм НДС, стоимости оборудования, стоимости земельных участков под строительство данных объектов) которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов)	2024	1 601 343	2 034 630		-	3 635 973
	2023	763 232	838 123	12		1 601 343
Запасы, всего	2024	1 606 350	2 035 691	34		3 642 007
	2023	764 543	843 328	1 582		1 606 289

Общество по состоянию на 31.12.2024, на 31.12.2023 и на 31.12.2022 провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Проверка не выявила факторов обесценения запасов.

Общество не имеет запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав (кроме залога, раскрыто пункте 8.2. настоящих Пояснений).

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершённому строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат в разрезе объектов инвестиционного строительства, сумме НДС, оборудовании относящейся к данному строительству представлена ниже:

Таблица 5

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства	Сумма затрат, тыс. руб.		
		На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Затраты по незавершённому строительству		3 173 206	1 397 133	648 728
ЖК Радость /Водо Заборный Узел/		940	940	940
ЖК Радость /Котельная/		355	350	350
ЖК Радость /Очистные сооружения/		1 430	1 430	1 430
ЖК Радость /Паркинг/	16.11.2025	130 495	185	185
ЖК Радость / II ОЧЕРЕДЬ/		207 267	0	0
ЖК Радость / Общие статьи затрат/		1 093 992	726 857	419 960
ЖК Радость / Общие статьи затраты/Газификация		43 165	0	0
ЖК Радость / Общие статьи затраты/Сети Водоснабжение		8 767	0	0
ЖК Радость / Общие статьи затраты/Сети Ливневая канализация К2		2 754	0	0
ЖК Радость / Общие статьи затраты/Сети		19 705	0	0

Теплоснабжения				
ЖК Радость / Общие статьи затраты/Сети хоз быт канализация К1		3 869	0	0
ЖК Радость / Общие статьи затраты/Сети Электроснабжение 10кВ, БКТП		40 663	0	0
ЖК Радость /корпус 3/	16.07.2025	413 103	330 175	212 783
ЖК Радость /корпус 6/	05.12.2025	395 377	132 562	0
ЖК Радость /корпус 7/	13.06.2026	231 284	14 250	400
ЖК Радость /корпус 8/	19.12.2025	224 340	99 218	300
ЖК Радость /корпус 9/	24.07.2025	355 700	91 166	12 380
НДС, относящийся к строительству		377 087	176971	86 264
Оборудование, приобретённое для строительства		58440		
Земельные участки, предназначенные под строительство		27 240	27 240	27 240
Всего		3 635 973	1 601 343	762 232

Общество арендует земельные участки под инвестиционное строительство объектов недвижимости, реализуемых на основании договоров участия в долевом строительстве. Договоры аренды заключены с КУИ АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА СОЛНЕЧНОГОРСК ИНН/КПП 5044010862/504401001. Арендная ставка определяется в процентном выражении от кадастровой стоимости (право пользования активом и обязательство по аренде в отношении аренды земельных участков не признается).

Земельные участки отражены по кадастровой стоимости. Земельные под инвестиционное строительство в аренде, указаны в таблице ниже:

Объект аренды	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:00000000:194845	7 116	7 116	454
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:199	29 017	28 873	28 873
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:200	24 086	23 967	23 967
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:201	21 129	21 129	727
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:202			620
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:729	10 218	2 885	
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:203			208
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:727	43		
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:655	192	40	9
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:728	7 035	2 017	
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:731	520		
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:732	2 547		
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:204	7 249	5 985	5 985
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:205	16 685	16 602	16 602
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:206	23 990	2 387	2 387
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:207	26 158	26 158	26 027
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:208	191	191	158
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:209	16 402	16 402	11 842
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:210	151	151	125
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:211	435	360	360
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:214	36 898	36 898	37 663
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:654	5 807	1 626	1 626

42

Объект аренды	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:71	5 779	5 779	1 615
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:728	7 035	2 017	
Итого	248 683	200 583	159 248

4.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты:

Таблица 6

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС по приобретенным запасам	95	95	96
НДС по приобретенным работам, услугам	1280	1280	1 467
Итого НДС по приобретенным ценностям	1376	1376	1 475

Увеличение показателя по сравнению с предыдущими отчетными периодам обусловлены интенсивным производственным циклом.

4.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям:

Таблица 7

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1. Долгосрочная задолженность	-	-	-
в том числе:			
Авансы выданные		-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям		-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам		-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	129 733	129 733	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Инвестиции в аренду	-	-	-
Прочая задолженность	-	-	-
2. Краткосрочная задолженность	-	-	-
в том числе:			
Авансы выданные	-	-	-
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов	436 625	414 353	202 679
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	13	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	69	120	47
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	6 355	6 502	66

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	11 286	14 473	3933
Расчеты с участниками долевого строительства		-	-
Инвестиции в аренду		-	-
Прочая задолженность			-
Итого	584 081	565 181	206 725

Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается в сумме с налогом на добавленную стоимость, поскольку Общество осуществляет преимущественно операции, необлагаемые НДС.

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на авансы выданные поставщикам и подрядчикам. Поставщики и подрядчики привлечены для осуществления строительства объектов инвестиционной недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика.

Это связано с договорными обязательствами финансирования на условиях авансов.

Долгосрочная дебиторская задолженность у Общества отсутствует.

Общество не сдает в аренду имущество.

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

4.7. Финансовые вложения (ст. 1170 Баланса, ст. 1240 Баланса).

Показатель на 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 г. отсутствует. Увеличение/уменьшение показателя в отчетном периоде, периоде, предшествующем отчетному отсутствует.

4.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Таблица 8

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1. Касса	-	-	-
2. Расчетные счета	265	1397	956
3. Валютные счета	-	-	-
4. Специальные счета в банках	-	-	-
5. Инкассация	-	-	-
6. Прочие переводы в пути	-	-	-
7. Денежные эквиваленты	-	-	-
Итого	265	1397	956
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	1397	956	7
Остаток на конец года (стр. 4500)	276	1397	956
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-	-	-

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств» и детально раскрыта в статье 6 Пояснений.

4.9. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

Показатель на 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 г. отсутствует. Увеличение/уменьшение показателя в отчетном периоде, периоде, предшествующем отчетному отсутствует.

4.10. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала». Уставный капитал составляет 10 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году убыток составил 414 тыс. руб., в предыдущем году убыток составил 94 тыс. руб.

4.11. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу:

Таблица 9

Кредиторы (займодавцы)	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:		2 202 865	2 089 493	923 239
Кредиты банков, руб.		1 585 915	1 852 171	762 419
в том числе:			-	-
ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 100-0014-22-2-0 об открытии кредитной линии от 04.02.2022 г.				737 004
% по полученному кредиту				25415
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-001 от 11.05.2023	с 01.01.2026 по 28.12.2027	394 933	1132273	
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-002 от 11.05.2023	X		79797	
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-003 от 02.08.2023	с 01.01.2025 по 28.03.2029	426 567	278220	
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-004 от 02.08.2023	с 27.03.2026 по 28.12.2027	494 642	52 550	
Проценты по кредиту				
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-004 от 02.08.2023	с 27.03.2026	48 408	0	
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-005 от 02.08.2023	с 01.01.2026 по 28.12.2026	127 836	235 949	
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-006 от 02.08.2023	с 01.01.2026 по 28.06.2028	21 701		
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-007 от 25.09.2024	с 28.12.2026 по 28.09.2027	71 828		

% по кредитам			73 382	
Займы, руб.		616 950	237 322	160 820
в том числе:				
Юридические лица, в том числе				-
ООО СЗ Ривьера Девелопмент договор займа с % № 7/22 от 21.07.22	Не ранее 28.12.2027	187 291	176 541	118 578
ООО СЗ Ривьера Девелопмент. Соглашение о новации от 14.03.2022 г.	11.03.2027	3 829	3 828	
ООО Генеральный Подрядчик	31.12.2028	25 378		
Новация в займ 05/06-24-2 от 05.06.2024				
ООО Генеральный Подрядчик	31.12.2028	48 500		
Новация в займ 05/06-24-1 от 05.06.2024				
ООО Генеральный Подрядчик	31.12.2029	125 543		
Новация в займ 05/06-24 от 05.06.2024				
ООО "СТРОЙТЕХ"	31.12.2029	22 132		
Займ б/н от 15.03.2024 от 15.03.2024				
Физические лица	Не ранее 30.08.2026	164 997	41 497	40 884
% по полученным займам		7 913	15 456	1 358
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:		1 902 784	0	0
Кредиты банков, руб.		1 902 784	0	0
В том числе:				
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B00I3X-001 от 11.05.2023	в период с 28.09.2025 по 31.12.2025	843 833		
% по кредиту				
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B00I3X-001 от 11.05.2023	с 28.09.2025	260 755		
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B00I3X-002 от 11.05.2023	с 28.09.2025	79 797		
% по кредиту				
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B00I3X-002 от 11.05.2023	с 28.09.2025	19 380		

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-003 от 02.08.2023	в период по 31.12.2025	249 701		
% по кредиту				
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-003 от 02.08.2023	с 28.09.2025	85 278		
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-005 от 02.08.2023	с 28.09.2025 по 31.12.2025	242 024		
% по кредиту				
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-005 от 02.08.2023	с 28.09.2025	50 147		
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-006 от 02.08.2023	с 28.09.2025 до 31.12.2025	65 433		
% по кредиту				
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-006 от 02.08.2023	с 28.09.2025 по 31.12.2025	3 905		
% по кредиту				
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург Кредитный договор N400B0013X-007 от 25.09.2024	с 28.09.2025	2 531		
Итого		4 105 649	2 089 494	923 236

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлечённых для долевого строительства, составляют: в отчетном году – в размере 1 645 тыс. руб.; в предыдущем году – в размере 26 555 тыс. руб. Средства полученных кредитов и займов в отчетном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

4.12. Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже:

Таблица 10

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Авансы полученные	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	361	361
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	-	-	-

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Расчеты с акционерами по выплате дивидендов	-	-	-
Долгосрочная часть обязательств по аренде	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-
Итого	-	361	361

4.13. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской (финансовой) отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Таблица 11

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Авансы полученные			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	85 883	47 902	47 712
Расчеты с персоналом по оплате труда	251	986	352
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям		-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	5 916	5 999	1 222
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	28 194	28 211	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Расчеты с акционерами по выплате дивидендов	-	-	-
Краткосрочная часть обязательств по аренде	-	-	-
Прочая задолженность	17		58
Итого	120 261	83 098	49 197

Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается с учетом НДС, поскольку Организация осуществляет преимущественно необлагаемую НДС деятельность.

Поставщики и подрядчики привлечены для осуществления строительства объектов инвестиционной недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика.

По сравнению с предыдущим годом краткосрочная задолженность увеличилась, поскольку под конец года были выполнены работы, а оплата производилась в следующий отчетный период. Основная доля кредиторской задолженности приходится на статьи:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками.

Это связано преимущественно с дефицитом денежных средств на оплату приобретенных Обществом ресурсов по состоянию на 31.12.2024 г., в следующем отчетном периоде данные обязательства были погашены.

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве краткосрочного характера, отсутствует.

Кредиторская задолженность участников долевого строительства в виде обязательств Общества по передаче объектов долевого строительства после получения средств со счетов эскроу, а в случае неприменения счетов эскроу – после получения оплаты цены договора на расчетный счет Общества (по объектам, ввод в эксплуатацию которых планируется в течение 12 месяцев после отчетной даты) отсутствует.

4.14. Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса).

Обществом в бухгалтерской (финансовой) отчетности признаны следующие оценочные обязательства:

Таблица 13

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
1. Долгосрочные	2024	-	-	-	-	-	-
в том числе:	2023	-	-	-	-	-	-
2. Краткосрочные	2024	2 611	3 397	-	2 151	-	3 857
в том числе:	2023	2 194	2 194	-	1 177	-	2 611
оценочное обязательство по оплате отпусков работников Общества	2022	-	2 194	-	-	-	2 194
Итого	2024	2611	3 397	-	2 151	-	3 857
	2023	2 194	2 194	-	1 177	-	2 611
	2022	-	2 194	-	-	-	2 194

4.15. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Показатель на 31.12.2024, 31.12.2023 и 31.12.2022 г. отсутствует. Увеличение/уменьшение показателя в отчетном периоде, периоде, предшествующем отчетному отсутствует.

Статья 5 Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности приведена ниже:

Таблица 14

Вид дохода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Услуга бронирования	1815	3 911
Итого	1815	3 911

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена в таблице:

Таблица 15

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Себестоимость продаж	-	-
в том числе:	-	-
2. Коммерческие расходы	-	-
в том числе:		
3. Управленческие расходы	(236)	(2 459)
в том числе:	(236)	(2 459)
Итого расходы по обычным видам деятельности	(236)	(2 459)

Информация о структуре расходов по элементам затрат представлена ниже:

Таблица 16

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Материальные затраты	(130)	(2158)
2. Расходы на оплату труда	-	(171)
3. Отчисления на социальные нужды	-	(32)
4. Амортизация	-	-
5. Прочие затраты	(106)	(98)
Итого по элементам	(236)	(2459)
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	(236)	(2459)

5.3. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) и вело реализацию следующих проектов.

Таблица 17

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемы й срок завершения	Этап реализации проекта
ЖК РАДОСТЬ «9-этажный 4-секционный жилой дом со встроеннопристроенными помещениями общественного назначения (№3 по ППТ) по адресу: Московская обл., г. о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2»	RU50-09-20238-2021 от 16.12.2021	50:09:0060210:214	16.07.2025.	благоустройств о
ЖК РАДОСТЬ "9-этажный 3-секционный жилой дом (№9 по ППТ) по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2"	RU50-09-19250-2021 от 24.08.2021	50:09:0060210:207	24.07.2025	благоустройств о
ЖК РАДОСТЬ "9-этажный 3-секционный жилой дом (№6 по ППТ) по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2"	RU50-09-25087-2023 от 02.10.2023	50:09:0060210:728 50:09:0060210:68 50:09:0060210:655 50:09:0060210:727 50:09:0060210:738 50:09:0060210:741 50:09:0060210:731 50:09:0060210:736 50:09:0060210:732 50:09:0060210:734	05.12.2025	Устройство инженерных систем Устройство фасадов Устройство кровли Отделка

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемы й срок завершения	Этап реализации проекта
ЖК РАДОСТЬ "9-этажный 3-секционный жилой дом (№8 по ППТ) по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2"	RU50-09-23768-2023 от 19.04.2023	50:09:0060210:201	19.12.2025	Устройство инженерных систем Устройство фасадов Устройство кровли Отделка
ЖК РАДОСТЬ "9-этажный 3-секционный жилой дом (№7 по ППТ) по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2"	RU50-09-25146-2023 от 10.10.2023	50:09:0060210:729 50:09:0060210:654 50:09:0060210:652	13.06.2026	Монолитные работы 3-й этаж
«Многоуровневый наземный паркинг с постом мойки АТС» по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2"	RU50-09-27585-2024 от 16.05.2024	50:09:0060210:621	16.11.2025	Монолитные работы

Информация об арендованных земельных участках раскрыта также в пункте **Ошибка!**
Источник ссылки не найден. Пояснений.

Для финансирования строительства объекта недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Не проданные на момент завершения строительства объекта недвижимости помещения будут продаваться по договорам купли-продажи.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекало целевые кредитные средства. Информация о движении заемных обязательств Общества раскрыта в пункте 4.11 Пояснений.

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта в настоящем пункте Пояснений.

Обязательства Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости (неисполненные обязательства по договорам) в отчетном периоде отсутствует

Суммы средств, размещённых на счетах эскроу на отчетные даты, составляют:

Таблица 18

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1. Сумма цен заключенных договоров участия в долевом строительстве	1 367 030	717 603	290 770
2. Сумма средств размещенных на счетах эскроу в том числе по объектам: (ЖК Радость)	1 302 310	717 603	278 632
3. Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств (п. 1 – п. 2)	64 720	-	12 138
Из них: не внесенные в срок платежи (просрочки)	-	-	-

В отчётном году Обществом долевое строительство не было завершено, момент определения финансового результата не наступил, соответственно, финансовый результат в отношении объектов недвижимости и от выполнения функций застройщика не был рассчитан.

5.4. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен в таблице:

Таблица 19

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Исправительная запись прошлых лет списана безнадежная кредиторская задолженность	0	208
Итого прочие доходы	0	208

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Таблица 20

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Комиссия банка	1 646	871
Прочие расходы	709	712
Итого прочие расходы	2 356	1584

5.5. Налог на прибыль

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

Таблица 21

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	(817)	76
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль		(50)
4. Постоянный налоговый расход (доход)		1
5. Доход (расход) по налогу на прибыль		
6. Отложенный налог на прибыль	364	(119)
в том числе связанный:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчётном периоде	302	(119)
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	63	

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
7. Прочее		
8. Текущий налог на прибыль		(170)

В результате увеличения с 1 января 2025 года базовой ставки налога на прибыль организаций с 20% до 25% отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства Общества пересчитаны по состоянию на 31.12.2024, с отнесением возникшей при пересчете разницы на счет учета прибылей и убытков. Суммарный эффект от пересчета отложенных налогов включен в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах в размере 63 тыс.руб. Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном году отсутствует.

Статья 6 Пояснения к Отчёту о движении денежных средств

Общее сальдо денежных потоков Общества за отчётный год составило (1 132) тыс. руб., за предыдущий 441 тыс.руб.

Все денежные потоки за 2024 год связаны с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объёмов производства. Денежные потоки, связанные с расширением масштабов деятельности Общества, отсутствуют.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

Денежные потоки, направленные на расчеты по налогам и сборам, за отчётный год составили

Таблица 22

Наименование налога (сбора)	Денежные потоки от операций за отчетный год, тыс. руб.			
	Итого	в том числе:		
		от текущих операций	от инвестиционных операций	от финансовых операций
Налог на прибыль	177	177	-	-
Налог на добавленную стоимость	576	576	-	-
Страховые взносы во внебюджетные фонды	5 082	5 082	-	-
НДФЛ	5 027	5 027	-	-
Земельный налог	98	98	-	-
Итого	10 960	10 960	-	-

Свернуто в Отчете о движении денежных средств в отчетном году показаны потоки от следующих операций: сальдо всех денежных потоков по налогу на добавленную стоимость (за исключением сумм НДС, оплаченных в составе платежей поставщикам и подрядчикам, привлечённых для реализации объекта инвестиционного строительства).

Свёрнутое сальдо денежных потоков по налогу на добавленную стоимость отражено строке прочих платежей в составе денежных потоков по текущим операциям

- за отчётный год – по строке 4119 в размере 56 тыс. руб.
- за предыдущий год – по строке 4119 в размере 576 тыс. руб.

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств целевого финансирования от инвесторов (участников долевого строительства) и с оплатой затрат по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств с учетом НДС, так как по операциям, связанным с реализацией инвестиционных проектов, НДС исчисляется с разницы между величиной целевого финансирования и себестоимостью строительства передаваемого

объекта долевого строительства и на момент поступления денежных средств Общество не может определить сумму налога, подлежащую уплате, а входящий НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату затрат, компенсируемых средствами целевого финансирования, в большей части подлежит включению в себестоимость объектов долевого строительства.

В Отчёте о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки:

Таблица 23

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций	2 586	5 961
в том числе		
свёрнутое сальдо НДС	56	576
Прочие платежи по текущим операциям	(9 907)	(4 254)
в том числе		
Налоги и сборы	(2 141)	(344)
Прочие платежи	(7 766)	(2 757)
Прочие поступления от инвестиционных операций		-
в том числе		-
Прочие платежи по инвестиционным операциям	(-)	(-)
в том числе		-
Прочие поступления от финансовых операций		-
в том числе		-
Получение кредитов и займов		-
Прочие платежи по финансовым операциям	(-)	(-)
в том числе		-
Возврат кредитов и займов	(-)	(-)
Итого		

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

Информация о денежных средствах, которые Общество может дополнительно вовлечь в хозяйственный оборот, представлена в таблице:

Таблица 24

Наименование продукта	Причины недополучения	Срок действия лимита	Сумма, тыс. руб.
Кредитная линия №400B00013X от 28.04.2023 г. по договору с ПАО «Сбербанк» (открытые, но не полученные кредитные средства).	Поэтапное получение траншей, согласно условиям договора	30.03.2025	350 421

Информация о размещённых в пользу Общества денежных средствах на счетах эскроу по заключенным договорам участия в долевом строительстве, которые подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта инвестиционного строительства в эксплуатацию, представлена в статье 8 Пояснений.

Статья 7. Связанные стороны

7.1. Перечень связанных сторон

Общество контролируется Общим собранием участников:

- Участник Шелков Марат Владимирович - принадлежит 95 % доли уставного капитала Общества, является бенефициарным владельцем;
- Участник Алиханов Сурхай Абдулкадирович - принадлежит 5 % доли уставного капитала Общества;
- Директор
- Храпаты Евгений Андреевич, директор в период до 09.01.2024 г.
- Лютая (Ярославская) Надежда Викторовна, директор в период с 10.01.2024 г.

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже.

Таблица 25

Наименование	Характер отношений	Доля в УК ООО «СЗ «М.О.Д», %	Вид деятельности
ООО "СЗ "Ривьера Девелопмент"	По Участнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "СЗ "Ривьера Девелопмент" обладает долей в размере 100%	-	43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ
ООО "СМИТ"	По Участнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "СМИТ" обладает долей в размере 100%	-	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
ООО "Стройгеология"	По Участнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "Стройгеология" обладает долей в размере 25%	-	23.63 Производство товарного бетона
ООО "Мод-Риэлти"	По Участнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "Мод-Риэлти" обладает долей в размере 100%	-	68.10.2 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
ООО "Уровень-Строй Плюс"	По Генеральному директору Храпату Евгению Андреевичу, который в ООО "Уровень-Строй Плюс" обладает долей в размере 100%	-	43.33 Работы по устройству покрытия полов и облицовке стен
ООО "Специализированный застройщик «Доминанта»"	По Участнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "Специализированный застройщик «Доминанта»" обладает долей в размере 0,01% и 99,99 через ООО "СМИТ"	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Шелков Марат Владимирович	Участник Общества	95%	
Алиханов Сурхай Абдулкадирович	Участник Общества	5%	
Лютая (Ярославская) Надежда Викторовна	Директор		

В течение отчетного периода имело место наступление и прекращение отношений аффилированности со следующими связанными сторонами:

- прекращение полномочий директора Храпаты Евгений Андреевич;
- начало полномочий директора Лютая Надежда Васильевна;
- приобретение доли ООО «Специализированный застройщик «Доминанта»».

Расчёты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета. Займы от связанных сторон получены на коммерческих условиях.

7.2. Операции со связанными сторонами

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

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Получение займов	ИТОГО	134 250	120 181
	основное общество/участники	123 500	
	преобладающие (участвующие) общества		
	дочерние общества		
	другие связанные стороны	10 750	120 181
Начисление процентов по полученным займам	ИТОГО	15 978	1071
	основное общество/участники	67	-
	преобладающие (участвующие) общества		
	дочерние общества		
	другие связанные стороны	15 910	1071
Возврат полученных займов	ИТОГО		583
	основное общество/участники		
	преобладающие (участвующие) общества		
	дочерние общества		
	другие связанные стороны		583

7.3. Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже:

Таблица 27

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1. Дебиторская задолженность			
в том числе:			
1.3. Дебиторская задолженность прочая:			
в том числе по связанным сторонам:			
другие связанные стороны	129 736		
2. Кредиторская задолженность			
в том числе:			
2.1. Кредиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:			
в том числе по связанным сторонам:			
другие связанные стороны	275,8		
2.2. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):			
в том числе по связанным сторонам:			
основное общество/участники	165 064		
другие связанные стороны	222 487	221 867	152 604

7.4. Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

Резервы по сомнительным долгам по связанным сторонам не создавались, списанная дебиторская задолженность по связанным сторонам, по которой срок исковой давности истек, отсутствует.

7.5. Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и его участниками представлена ниже (дочерние и зависимые общества отсутствуют):

Таблица 28

Наименование показателя	Код пока- зателя	Денежные потоки, тыс. руб.	
		С участниками	
		Отчетный год	Предыдущий год
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310		
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	134 250	
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
прочие поступления	4319		
Платежи – всего	4320		
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4324		
прочие платежи	4329		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4300	134 250	
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	134 250	

7.6. Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон обеспечения не выдавались.

7.7. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимается директор Общества.

Выплаты директору производились в рамках трудовых отношений. Других выплат не осуществлялось.

В период до 09.01.2024 директором Общества являлся Храпатый Евгений Андреевич:

Таблица 29.1

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:		
в том числе:		
Оплата труда	98	270
Отчисления во внебюджетные фонды	31	80
Премии по итогам работы за год		97
Прочие краткосрочные выплаты		
2. Долгосрочные вознаграждения:		
в том числе:		

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности		
Прочие долгосрочные вознаграждения		
Итого	129	447

В период с 10.01.2024 директором Общества избрана Лютая Надежда Васильевна:

Таблица 29.2

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:		
в том числе:		
Оплата труда	215	-
Отчисления во внебюджетные фонды	81	-
Премии по итогам работы за год		
Прочие краткосрочные выплаты		
2. Долгосрочные вознаграждения:		
в том числе:		
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности		
Прочие долгосрочные вознаграждения		
Итого	296	

Статья 8. Обеспечения обязательств и платежей

8.1 Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей

Таблица 30

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Средства, размещенные на счетах Эскроу по договорам по договорам долевого участия.	1 302 310	717 604	290 588
Итого	1 302 310	717 604	290 588

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже

Таблица 31

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
ЖК Радость Корпус 9	24.07.2025 г.	513 350
ЖК Радость Корпус 3	16.07.2025 г.	423 203
ЖК Радость Корпус 6	05.12.2025 г.	218 756
ЖК Радость Корпус 8	19.12.2025 г.	146 999

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
Итого	×	1 302 310

8.2 Обеспечения обязательств и платежей выданные

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 32

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб. (залоговая стоимость по оценке сторон)		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Залогополучатель: ПАО «Банк ПСБ»			
Договор залога прав, на залоговый счет			1000
Стоимость заложенного имущества по оценке сторон Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № Н-3/100-0014-22-2-0 (зем. Уч. с кад. № 50:09:0060210:201, № 50:09:0060210:206			24200
Стоимость заложенного имущества по оценке сторон Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № Н-2/100-0014-22-2-0 (зем. Уч. с кад. № 50:09:0060210:207, № 50:09:0060210:211			11298
Стоимость заложенного имущества по оценке сторон Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № Н-1/100-0014-22-2-0 (зем. Уч. с кад. № 50:09:0060210:214			16231
Залогополучатель: ПАО «Сбербанк России»			
Обеспечение обязательств по возврату кредитной линии № 400B0013X			
Договор залога имущественных прав ДЗ01_400B0013X-001 от 02.08.2023 г. Залог имущества и принадлежащих/возникающих в будущем имущественных прав (требования): - на основании договоров генерального подряда, заключённых с ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК»: - имущественные права на строящиеся площади/жилые дома в объектах, указанных в приложении к договору залога, а также права на получение от участника(ов) долевого строительства оплаты в полном объеме цены договора участия в долевом строительстве (денежных средств от покупателя при пролаже недвижимого имущества) и др. Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B0013X-001	3 212 868	1 273 824	
Договор ипотеки ДИ01_400B0013X-001 от 26.05.2023 Принадлежащие Обществу на праве собственности и праве аренды земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля, мкр ММС-2 Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B0013X-001	77	77	
Договор ипотеки ДИ02_400B0013X-001 от 02.08.2023 Принадлежащие Обществу на праве собственности и праве аренды земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля, мкр ММС-2 Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B0013X-001	5 161	5 161	
Договор залога имущественных прав ДЗ01_400B0013X-002 от 03.10.2023 г. Залог имущества и принадлежащих/возникающие в будущем имущественных прав (требования): - на основании договоров генерального подряда, заключённых с ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК»: - имущественные права на строящиеся площади/жилые дома в объектах, указанных в приложении к договору залога, а также права на получение от участника(ов) долевого строительства оплаты в полном объеме цены договора участия в долевом строительстве (денежных средств от	1 395 771	1 273 824	

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб. (залоговая стоимость по оценке сторон)		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
покупателя при продаже недвижимого имущества) и др. Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B0013X-002			
Договор ипотеки № ДИ01_400B0013X-002 от 26 мая 2023 г. Принадлежащие Обществу на праве собственности и праве аренды земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля, мкр ММС-2 Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B0013X-002	77	77	
Договор ипотеки № ДИ02_400B0013X-002 от 02 августа 2023 Принадлежащие Обществу на праве собственности и праве аренды земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля, мкр ММС-2 Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B0013X-002	5 161	5161	
Договор залога имущественных прав ДЗ01_400B0013X-003 от 03.10.2023 г. Залог имущества и принадлежащих/возникающие в будущем имущественных прав (требования): - на основании договоров генерального подряда, заключённых с ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК»; - имущественные права на строящиеся площади/жилые дома в объектах, указанных в приложении к договору залога, а также права на получение от участника(ов) долевого строительства оплаты в полном объеме цены договора участия в долевом строительстве (денежных средств от покупателя при продаже недвижимого имущества) и др. Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B0013X-003	635 327	582 617	
Договор залога имущественных прав № ДЗ01_400B0013X-004 от 03.10.2023 г. Залог имущества и принадлежащих/возникающие в будущем имущественных прав (требования): - на основании договоров генерального подряда, заключённых с ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК»; - имущественные права на строящиеся площади/жилые дома в объектах, указанных в приложении к договору залога, а также права на получение от участника(ов) долевого строительства оплаты в полном объеме цены договора участия в долевом строительстве (денежных средств от покупателя при продаже недвижимого имущества) и др. Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B0013X-004	636 839	583 423	
Договор залога имущественных прав ДЗ01_400B0013X-005 от 08.08.2023 г. Залог имущества и принадлежащих/возникающие в будущем имущественных прав (требования): - на основании договоров генерального подряда, заключённых с ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК»; - имущественные права на строящиеся площади/жилые дома в объектах, указанных в приложении к договору залога, а также права на получение от участника(ов) долевого строительства оплаты в полном объеме цены договора участия в долевом строительстве (денежных средств от покупателя при продаже недвижимого имущества) и др. Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B0013X-005	438 999	373 502	
Договор ипотеки № ДИ01_400B0013X-005 от 08.08.2023 Принадлежащие Обществу на праве собственности и праве аренды земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., р-н	5 065	5 065	

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб. (залоговая стоимость по оценке сторон)		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля, мкр ММС-2 Обеспечивает исполнение обязательств Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400В0013Х-003, № 400В0013Х-004, № 400В0013Х-005, № 400В0013Х-006			
Договор ипотеки № ДИ02_400В0013Х-005 от 23.08.2023 Принадлежащие Обществу на праве собственности и праве аренды земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля, мкр ММС-2 (залог/последующий залог) Обеспечивает исполнение обязательств Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400В0013Х-003, № 400В0013Х-004, № 400В0013Х-005, № 400В0013Х-006	9,6	9,6	
Договор ипотеки № ДИ03_400В0013Х-005 от 23.08.2023 Принадлежащие Обществу на праве собственности и праве аренды земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля, мкр ММС-2 (залог/последующий залог) Обеспечивает исполнение обязательств Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400В0013Х-003, № 400В0013Х-004, № 400В0013Х-005, № 400В0013Х-006	67	67	
Договор ипотеки № ДИ04_400В0013Х-005 от 23.08.2023 Принадлежащие Обществу на праве собственности и праве аренды земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля, мкр ММС-2 (залог/последующий залог) Обеспечивает исполнение обязательств Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400В0013Х-003, № 400В0013Х-004, № 400В0013Х-005, № 400В0013Х-006	96	96	
Договор залога имущества № ДИ01_400В0013Х-006 от 03.10.2023 г. Залог имущества и принадлежащих/возникающие в будущем имущественных прав (требования): - на основании договоров генерального подряда, заключённых с ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК»; - имущественные права на строящиеся площади/жилые дома в объектах, указанных в приложении к договору залога, а также права на получение от участника(ов) долевого строительства оплаты в полном объеме цены договора участия в долевом строительстве (денежных средств от покупателя при продаже недвижимого имущества). Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400В0013Х-004	1 817 125	1 639 935	
Договор ипотеки № ДИ01_400В0013Х-007 от 24.09.2024 г. Принадлежащие Обществу на праве собственности и праве аренды земельные участки, расположенные по адресу: Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля, мкр ММС-2 Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400В0013Х-007	5 237		
Договор залога № ДЗ02_400В0013Х-007 от 25.09.2024 г. Последующий залог имущества и принадлежащих/возникающие в будущем имущественных прав (требования): - на основании договора генерального подряда, заключённого с ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК»; - всех заключённых и заключаемых в будущем Обществом и участниками долевого строительства договоров участия в долевом строительстве в отношении объекта(ов), указанных в договоре залога, строящихся на	438 999		

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб. (залоговая стоимость по оценке сторон)		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
основании разрешения на строительство № RU50-09-23768- 2023 от 19.04.2023. Обеспечивает исполнение обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B0013X-007			
Договор залога имущественных прав Д302_400B0013X-007 от 03.10.2023 г.: на предоставление в залог имущества и имущественные прав (требования) на основании: договора генерального подряда с ООО «Генеральный подрядчик; всех заключённых и заключаемых в будущем между Обществом и участниками долевого строительства договоров участия в долевом строительстве в отношении объекта (ов), указанного (ых) в договоре залога; на получение строящихся площадей; право (требование) на получение от участников долевого строительства оплаты в полном объеме цены договоров участия в долевом строительстве и др.	1 817 125	1 639 935	
Договор залогового счета № Д304_400B0013X-001 от 28.12.2024 г., В залог передаются права в отношении твердой денежной суммы в размере 210 000 тыс.руб., находящихся на залоговом счете Общества № 40702810366000035135.	0		

Статья 9. Условные факты хозяйственной деятельности

9.1. Лицензии

Общество является членом следующих саморегулируемых организаций:

- В соответствии с выпиской из реестра (от 29.06.2021 г. № ИГТ 06/21-648-2887) Общество является членом СРО АС «Инжгеотех» (Рег. Номер № 648 от 29.06.2021 г.) на «Выполнение инженерных изысканий»;

- В соответствии с выпиской из реестра (от 17.05.2021 г. № 3) Общество является членом СРО АССО «Национальный альянс строителей» (Рег. Номер № 170521/478 от 17.05.2021 г.) на «Строительство, Реконструкцию, Ремонт, Снос Объектов капитального строительства по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса»;

- В соответствии с выпиской из реестра (от 28.06.2021г. № 8434) Общество является членом АССОЦИАЦИИ СРО «ЦЕНТРСТРОЙПРОЕКТ» (регистрационный номер 1697 от 25.08.2021 г.) на «Подготовку проектной документации».

9.2. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, экономика которой проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. В РФ продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики.

В отчетном периоде ситуация, обусловленная распространением в 2020-2021 годах новой коронавирусной инфекции (COVID-19), не оказывает значимого влияния на мировую и российскую экономику. Ощутимое воздействие пандемии на деятельность Общества и его финансовое положение также отсутствует.

В 2024 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, обусловленная дестабилизацией в феврале 2022 года ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией новых субъектов и начала специальной военной операции по их защите.

Продолжают действовать санкции и ограничения в отношении государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, вторичные санкции, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Многие иностранные

компании заявили о приостановке деятельности на территории России или прекращении поставок в Россию продукции, услуг, технологий и программного обеспечения. Продолжают вводиться дополнительные санкционные пакеты и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций.

В ответ на внешнее санкционное давление в РФ были введены контрсанкции и приняты меры по обеспечению стабильной работы российского бизнеса и адаптации финансового сектора к возросшей волатильности. В ответ на рост инфляционных рисков и усиление волатильности на финансовых рынках во втором полугодии 2024 года Банк России повысил ключевую ставку с 16% до 21%.

Российская экономика продолжает находиться в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой каналов поставок товаров и технологий, изменением производственных и логистических цепочек. Происходит переориентация экономики на работу со странами, расположенными в азиатском регионе.

Сложившаяся экономическая ситуация не повлияла на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно и не оказала существенного негативного влияния на деятельность Общества, его финансовые прогнозы и перспективы. Однако долгосрочные последствия указанных событий не поддаются надежной оценке, введенные и возможные дальнейшие санкции могут оказать негативное влияние на российскую экономику.

Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

9.3. *Налогообложение*

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 Общества, 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.

9.4. *Судебные разбирательства*

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности. По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении судебные дела, в которых Общество выступает в качестве ответчика в 2 делах на общую сумму 679,9 тыс. руб. (в начале 2025 г. дела завершены, исковые требования удовлетворены на 14,6 тыс.руб.), дела в которых Общество выступает в качестве истца отсутствуют.

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.

В отчетном году были закончены в том числе следующие судебные разбирательства:

Наименование контрагента	Основания и суть предъявленных требований	Сумма иска (основная сумма, санкции), тыс. руб.	Результат судебного разбирательства, тыс. руб.
Ответчик: Администрации г.о. Солнечногорск Московской области об изменении условий договора	Внесение изменений в договор о развитии застроенной территории микрорайона ММС-2 в д. Радумля Солнечногорского муниципального района Московской области: изменение срока действия, порядка и сроков исполнения отдельных обязательств	-	Исковые требования удовлетворены.

9.5. Обеспечения

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечения, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в статье 8 настоящих Пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

9.6. Страхование

Обществом застрахованы не полным объеме основные производственные средства, не предусмотрена компенсация за убытки в случае прерывания деятельности или в случае ответственности перед третьей стороной за имущественный или экологический ущерб, нанесенный в результате аварий или других инцидентов, связанных с имуществом Общества или осуществляемой ею деятельностью.

9.7. Гарантийные обязательства

Общество несет гарантийные обязательства застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости.

Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором участия в долевом строительстве и составляет:

- для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства – три года со дня подписания первого передаточного акта по объекту строительства;
- для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, – пять лет со дня передачи объекта участнику долевого строительства по передаточному акту.

Гарантийные обязательства на данный момент не наступили в виду отсутствия у застройщика сданных объектов в эксплуатацию. В 2025 году Общество планирует сдать в эксплуатацию и передать участникам долевого строительства несколько объектов инвестиционного строительства.

Руководство Общества оценивает, что вероятность уменьшения экономических выгод при наступлении событий по исполнению гарантийных обязательств является незначительной.

9.8. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

9.9. Условные активы и условные обязательства

Информация об условных обязательствах, в отношении которых достаточно вероятно уменьшение экономических выгод отсутствует.

Информация об условных активах, в отношении которых вероятно поступление экономических выгод отсутствует.

Статья 10. 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, как единого сегмента.

Статья 11 Прекращаемая деятельность

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

Статья 12 Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

Статья 13 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.

13.1. 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.

Кредитный портфель Общества представлен заимствованиями с фиксированным порядком определения процентной ставки.

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.

13.2. 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 (финансовую) 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 риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. 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. Основным объемом реализации приходится на московский регион.

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.

Вероятность возникновения новых военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда

односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

13.6. 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.

Статья 14 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 состоянию на конец отчетного года у Общества сложились отрицательные чистые активы в сумме 1 729 тыс. руб. (на конец предыдущего года – отрицательные чистые активы в сумме 1 315 тыс. руб.).

Основными причинами сложившейся ситуации являются отсутствие формирования финансового результата по основной деятельности Общества. В 2025 планируется окончание строительства нескольких инвестиционных объектов и определение финансового результата.

Изложенные выше факты не окажут значительного негативного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем.

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.

Статья 15 События после отчетной даты

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 (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

15.1. Дивиденды

Решение о распределении прибыли за отчетный год и в последующие 12 месяцев вынесено не будет в связи с отсутствием формирования финансового результата (в 2025 планируется завершение строительства нескольких инвестиционных объектов и определение финансового результата).

15.2. Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не заключались крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений.

15.3. Привлечение заемных средств

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом привлекались кредиты и займы для реализации.

Наименование кредитора	Сумма, руб.	Срок
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г. Санкт-Петербург	172 067 697,15	Долгосрочный характер
НОЗДРИН ВАДИМ ГЕННАДЬЕВИЧ	50 000 000	Долгосрочный характер
РИВЬЕРА ДЕВЕЛОПМЕНТ СЗ ООО	19 135 000	Долгосрочный характер
ШЕЛКОВ МАРАТ ВЛАДИМИРОВИЧ	72 490 000	Долгосрочный характер

15.4. Увольнение персонала

В рамках программы оптимизации численности персонала в период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности уволенных сотрудников, которым выплачено компенсаций не было.

15.5. Иные события

Иные события повлиявшие на деятельность Общества в отчетном периоде отсутствуют.



Генеральный директор
ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.»

Онищук Евгений
Леонидович

10 июня 2025 г.

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью №0 (Семьдесят)) листов

Должность Генеральный директор
Подпись Ирина - Викторовна

