

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО
АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО
«Специализированный застройщик «А101» по
итогам деятельности за 2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**Единственному участнику ООО «Специализированный застройщик «А101»****Мнение**

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «А101» (Организация) (ОГРН 1197746656095) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «А101» по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Организации 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «Специализированный застройщик «А101»

за период с 1 января по 31 декабря 2024 года

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора, ОГРН 21706008052
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности от 28.12.2024 № 3
Силаков Артем Анатольевич

Аудиторская организация:

ООО «Скоуп»

ОГРН 1187746409751

Место нахождения: 119180, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, ул. Большая Полянка, дом 42, стр. 1, этаж 4, помещение I, комната 25

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
основной регистрационный номер (ОГРН): 12006079975

05 марта 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "А101"	по ОКПО	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	42099739		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	7751172550		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	41.20	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	108801, Город Москва, Коммунарка р-н, Коммунарка п, ул Фитарёвская, д. 14, стр. 1, помещ. 25				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "СКОУП"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7706453090		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1187746409751		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	115 366	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	27 937 157	12 069 922	4 537 339
2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	165 885	69 972	13 855
3	Финансовые вложения	1170	11 531 615	38 681 086	43 731 414
	Предоставленные займы	11701	11 531 615	38 681 086	43 731 414
	Отложенные налоговые активы	1180	698 116	1 246 836	1 091 837
	Прочие внеоборотные активы	1190	287	10 675	-
	Итого по разделу I	1100	40 448 427	52 078 492	49 374 446
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	102 417 886	53 738 884	31 710 622
	Затраты в строительстве	12115	69 999 506	39 799 866	20 673 260
	Земельные участки под строительством	12116	24 548 367	6 899 510	507 291
	Накладные расходы в строительстве	12117	6 448 534	6 226 900	9 769 822
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 917 511	5 317 431	5 035 030
5	Дебиторская задолженность	1230	276 573 951	222 922 185	111 763 655
	Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12314	217 951 213	167 514 925	88 010 546

	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	12315	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12 354 960	3 164 089	12 174 003
	Прочие оборотные активы	1260	-	15 390	749
	Итого по разделу II	1200	400 264 308	285 157 978	160 684 060
	БАЛАНС	1600	440 712 735	337 236 471	210 058 506

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	500	500	500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	3 461 402	3 461 402	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	9 484 964	586 511	19 680 642
	Итого по разделу III	1300	12 946 866	4 048 413	19 681 142
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	108 705 512	91 122 071	73 305 401
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	107 006 325	83 404 906	69 989 048
	Долгосрочные займы	14102	1 618 186	6 123 259	2 749 964
	Долгосрочные проценты	14103	70 367	1 585 488	563 431
	Долгосрочные проценты по кредитам	14104	10 634	8 418	2 958
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 825 107	1 736 657	1 152 313
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	2 099 530	3 403 091	4 180 459
	Итого по разделу IV	1400	112 630 149	96 261 818	78 638 172
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	4 042 436	517 268	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	4 042 055	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	500 000	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	381	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	-	17 268	-
5	Кредиторская задолженность	1520	310 718 083	236 289 270	111 689 581
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15210	288 239 736	202 307 704	104 594 178
	Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	15211	24 178	57 572	7 736
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	375 202	119 701	49 610
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	315 135 720	236 926 239	111 739 191
	БАЛАНС	1700	440 712 735	337 236 471	210 058 506

Руководитель

Данилиди Игнатий
Сергеевич

(подпись) (расшифровка подписи)

05 июля 2025

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "А101"	по ОКПО	42099739		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7751172550		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	33 869 440	23 822 617
6	Себестоимость продаж	2120	(1 142 787)	(758 566)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	32 726 653	23 064 051
6	Коммерческие расходы	2210	(8 935 185)	(5 823 769)
6	Управленческие расходы	2220	(10 993 569)	(5 563 786)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	12 797 899	11 676 496
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 548 973	4 597 078
	Проценты к уплате	2330	(349 436)	(1 900 443)
	Прочие доходы	2340	164 590	308 360
	Прочие расходы	2350	(3 662 688)	(17 211 627)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	11 499 338	(2 530 136)
	Налог на прибыль	2410	(2 600 885)	1 301 356
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 963 714)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(637 171)	436 005
	Прочее	2460	-	(865 351)
	в том числе:			
			-	-
			-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 898 453	(2 094 131)

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	-	4 326 753
	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	-	(865 351)
	Совокупный финансовый результат периода	2500	8 898 453	1 367 271
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Данилиди Игнатий
Сергеевич

(расшифровка подписи)

05 сентября 2025

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "А101"	Общество с ограниченной ответственностью	Идентификационный номер налогоплательщика	Коды	
			0710004	
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	ОКВЭД 2	Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)	
			31	12 2024
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	по ОКПО	42099739	
			7751172550	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	по ОКФС	16	
			384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	500	-	-	-	19 680 642	19 681 142
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	3 461 402	-	-	3 461 402
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	3 461 402	X	-	3 461 402
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(19 094 131)	(19 094 131)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 094 131)	(2 094 131)
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	(17 000 000)	(17 000 000)

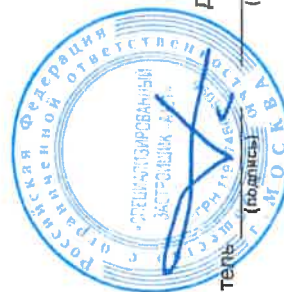
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	500	-	3 461 402	-	586 511	4 048 413
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	8 898 453	8 898 453
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	8 898 453	8 898 453
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	500	-	3 461 402	-	9 484 964	12 946 866

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	12 946 866	4 048 413	19 681 142



Руководитель
Данилиди Игнатий
Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

05 марта 2025

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "А101"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
42099739		
7751172550		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	91 058 937	53 940 245
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	89 798 011	53 303 350
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	70 508	30 092
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 190 418	606 803
Платежи - всего	4120	(119 478 119)	(83 649 277)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(89 638 093)	(64 850 623)
в связи с оплатой труда работников	4122	(8 765 419)	(3 397 260)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 882 419)	(1 855 950)
налога на прибыль организаций	4124	(2 584 627)	(1 073 360)
прочие платежи	4129	(16 607 561)	(12 472 084)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(28 419 182)	(29 709 032)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	43 231 017	12 965 542
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	37 914 665	12 147 802
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 316 352	817 740
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(11 259 366)	(7 097 474)
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	(11 259 366)	(7 097 474)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	31 971 651	5 868 068

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	90 791 563	74 625 382
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	90 791 563	74 625 382
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	(85 153 161)	(59 794 332)
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	(17 000 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(68 153 161)	(59 794 332)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 638 402	14 831 050
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	9 190 871	(9 009 914)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 164 089	12 174 003
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	12 354 960	3 164 089
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Данилиди Игнатий
Сергеевич

(расшифровка подписи)

05.08.24 2025

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		Убыток от обесцене- ния	Переоценка	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	31 587	-	-	(1 317)	-	31 587	(1 317)
в том числе:	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	5101	за 2024г.	-	-	5 910	-	-	(209)	-	5 910	(209)
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Программы ЭВМ	5102	за 2024г.	-	-	25 677	-	-	(1 108)	-	25 677	(1 108)
	5112	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

14

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2024г.	-	121 684	(5 000)	(31 587)	85 096
в том числе:	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
Право на исп.лиценз.прогр. для ЭВМ "Платформа ELMA365 Standart конкурентная пользоват. лицензия" 1шт	5181	за 2024г.	-	2 880	-	(2 880)	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-
Прогнобсп. права на РИД .САЙТ В СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: https://a101.ru/ (1 шт)	5182	за 2024г.	-	5 000	(5 000)	-	-
	5192	за 2023г.	-	-	-	-	-
1С:Предприятия 8 КОРП. Клиентская лицензия на 100 рабочих мест 1 шт.	5183	за 2024г.	-	708	-	(708)	-
	5193	за 2023г.	-	-	-	-	-
1С:Предприятие 8.3 ПРОФ.Лицензия на сервер (x86-64) 2 года.Электроннаяпоставка 1 шт	5184	за 2024г.	-	105	-	(105)	-
	5194	за 2023г.	-	-	-	-	-
Мобильное приложение A101	5185	за 2024г.	-	3 164	-	-	3 164
	5195	за 2023г.	-	-	-	-	-
Программное обеспечение Старт - Проф Все включено, сетевое рабочее место 1 шт	5186	за 2024г.	-	855	-	(855)	-
	5196	за 2023г.	-	-	-	-	-
ПО Старт - Проф Все включено, сетевое рабочее место 1 шт	5187	за 2024г.	-	855	-	(855)	-
	5197	за 2023г.	-	-	-	-	-
Права на программу для ЭВМ Право на использование программы GeoWall 7 - 2 шт	5188	за 2024г.	-	398	-	(398)	-
	5198	за 2023г.	-	-	-	-	-
Простая неисключительная лицензия на использование программного обеспечения RuDesktop 1 шт.	5189	за 2024г.	-	186	-	(186)	-
	5199	за 2023г.	-	-	-	-	-
ПО Прокшино		за 2024г.	-	2 577	-	-	2 577
		за 2023г.	-	-	-	-	-
SMath Studio Для юридических лиц 20 шт. Максимальная, бессрочно.Плавающая лицензия		за 2024г.	-	2 256	-	(2 256)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Лири-САПР 2024 FULL от 11 лицензий 2 шт		за 2024г.	-	493	-	(493)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
1С:Предприятие 8.3 КОРП Лицензия на сервер (x86-64).Электронная поставка (1 шт)		за 2024г.	-	242	-	(242)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
1С:Предприятие 8.3 ПРОФ. Лицензия на сервер (x86-64). 2 года (1 шт)		за 2024г.	-	105	-	(105)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Программа для ЭВМ EVERGIS - 1 шт		за 2024г.	-	556	-	(556)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Неисключительное право использования ПК "Лири-САПР 2024 FULL" при наличии ПК "Лири-САПР" 4 шт		за 2024г.	-	436	-	(436)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Пересценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	12 430 277	(849 973)	18 244 425	(1 564 387)	372 055	(953 278)	-	-	-	29 110 315	(1 431 196)
	5210	за 2023г.	4 430 054	(48 804)	3 920 864	(247 393)	49 230	(850 399)	-	4 326 753	-	12 430 277	(849 973)
Транспортные средства	5201	за 2024г.	2 945	(398)	13 818	-	-	(1 931)	-	-	-	16 763	(2 329)
	5211	за 2023г.	-	-	2 945	-	-	(398)	-	-	-	2 945	(398)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2024г.	1 809	(79)	5 968	-	-	(825)	-	-	-	7 777	(904)
	5212	за 2023г.	-	-	1 809	-	-	(79)	-	-	-	1 809	(79)
Сооружения	5203	за 2024г.	31 285	(590)	10 346	-	-	(7 169)	-	-	-	41 631	7 760
	5213	за 2023г.	-	-	31 285	-	-	(590)	-	-	-	31 285	(590)
Здания	5204	за 2024г.	17 685	(944)	1 485 171	-	-	(26 334)	-	-	-	1 502 856	(27 278)
	5214	за 2023г.	-	-	17 685	-	-	(944)	-	-	-	17 685	(944)
Офисное оборудование	5205	за 2024г.	20 995	(4 136)	85 627	-	-	(14 999)	-	-	-	106 622	(19 135)
	5215	за 2023г.	6 318	(1 154)	15 185	(508)	508	(3 491)	-	-	-	20 995	(4 136)
Другие виды основных средств	5206	за 2024г.	568 523	(169 141)	523 459	(98 625)	69 339	(274 446)	-	-	-	993 357	(374 248)
	5216	за 2023г.	238 168	(47 229)	340 338	(9 984)	7 805	(129 717)	-	-	-	568 523	(169 141)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5207	за 2024г.	9 792	(3 459)	65 680	-	-	(7 875)	-	-	-	75 472	(11 334)
	5217	за 2023г.	5 109	(422)	6 402	(1 719)	1 719	(4 757)	-	-	-	9 792	(3 459)
Земельные участки	5208	за 2024г.	11 777 243	(671 226)	16 054 356	(1 465 762)	302 717	(619 700)	-	-	-	26 365 837	(988 209)
	5218	за 2023г.	4 180 459	-	3 505 213	(235 182)	39 197	(710 423)	-	4 326 753	-	11 777 243	(671 226)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	71 761	(1 789)	98 931	-	-	(3 018)	-	-	-	170 692	(4 807)
	5230	за 2023г.	14 570	(815)	57 091	-	-	(974)	-	-	-	71 761	(1 789)
Здания	5221	за 2024г.	71 761	(1 789)	88 931	-	-	(3 018)	-	-	-	160 692	(4 807)
	5231	за 2023г.	-	-	71 761	-	-	(1 789)	-	-	-	71 761	(1 789)
Другие виды основных средств	5222	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5232	за 2023г.	14 670	(815)	(14 670)	-	-	815	-	-	-	-	-
Земельные участки	5223	за 2024г.	-	-	10 000	-	-	-	-	-	-	10 000	-
	5233	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

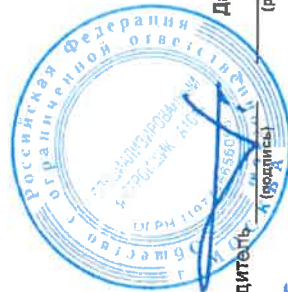
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2024г.	489 618	18 267 439	(155 663)	(18 343 356)	258 038
	5250	за 2023г.	156 089	4 340 133	(28 649)	(3 977 955)	489 618
	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	3 803
Модульное здание (Офис продаж Столбова) из 13 шт. блок-контейнеров 2400х600х2900 мм+6 шт. контейнеров	5261	-	3 803
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	2 928 416	3 945 277	4 180 459
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	23 437 421	7 831 966	-
	5288	-	-	-



Руководитель: Данилиди Игнатий Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

05.10.2024 2015

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	38 681 086	-	11 259 366	(38 408 837)	-	-	-	11 531 615	-
	5311	за 2023г.	43 731 414	-	7 097 474	(12 147 802)	-	-	-	38 681 086	-
в том числе:											
Договор № 12/10-21 от 12.10.2021	5302	за 2024г.	37 000 000	-	-	(37 000 000)	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	37 000 000	-	-	-	-	-	-	37 000 000	-
Договор № АД/3/2022/10 от 24.10.2022	5303	за 2024г.	25 518	-	383 793	-	-	-	-	409 311	-
	5313	за 2023г.	42 927	-	176 781	(194 190)	-	-	-	25 518	-
Договор № АЗ/3/2022/10 от 24.10.2022	5304	за 2024г.	36 644	-	283 456	(150 000)	-	-	-	170 100	-
	5314	за 2023г.	21 508	-	94 400	(79 264)	-	-	-	36 644	-
Договор № ПГ/3/2022/10 от 24.10.2022		за 2024г.	54 453	-	739 950	(150 000)	-	-	-	644 403	-
		за 2023г.	22 632	-	898 039	(864 218)	-	-	-	54 453	-
Договор № С200/3/2022/10 от 24.10.2022		за 2024г.	10	-	100 000	(100 000)	-	-	-	10	-
		за 2023г.	211 773	-	1 194 134	(1 405 897)	-	-	-	10	-
Договор № СУ/3/2022/10 от 24.10.2022		за 2024г.	21	-	2 509 832	(1 554)	-	-	-	2 508 299	-
		за 2023г.	154 256	-	677 632	(831 866)	-	-	-	21	-
Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022		за 2024г.	1 430 610	-	6 863 733	(513 110)	-	-	-	7 781 233	-
		за 2023г.	6 278 319	-	3 924 660	(8 772 368)	-	-	-	1 430 610	-
Договор займа № А101П/2023/11 от 13.12.2023		за 2024г.	133 830	-	174 388	(308 218)	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	-	133 830	-	-	-	-	133 830	-
Договор № ПМ3Р/2023/12 от 02.02.2024		за 2024г.	-	-	185 955	(185 955)	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договор займа № ДП3Н/2024/06 от 08.07.2024		за 2024г.	-	-	18 259	-	-	-	-	18 259	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	38 681 086	-	11 259 366	(38 408 837)	-	-	-	11 531 615	-
	5310	за 2023г.	43 731 414	-	7 097 474	(12 147 802)	-	-	-	38 681 086	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель _____
Данилиди Игнатий Сергеевич
(расшифровка подписи)

05.09.2025

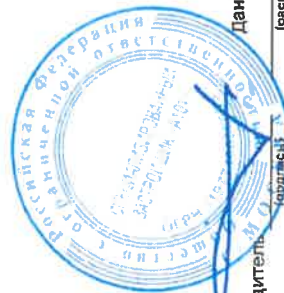
4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижения стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачей)	себе-стоимость	величина резерва под снижения стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижения стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2024г.	53 738 884	-	53 738 884	132 101 314	(83 422 312)	-	-	X	102 417 886	-	102 417 886	
в том числе:	5420	за 2023г.	31 710 622	-	31 710 622	98 698 875	(75 670 613)	-	-	X	53 738 884	-	53 738 884	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности Готовая продукция	5401	за 2024г.	250 929	-	250 929	863 046	(567 532)	-	-	-	546 443	-	546 443	
	5421	за 2023г.	47 126	-	47 126	636 368	(432 565)	-	-	-	250 929	-	250 929	
	5402	за 2024г.	549 256	-	549 256	1 365 317	(1 048 612)	-	-	-	867 961	-	867 961	
	5422	за 2023г.	710 145	-	710 145	564 116	(725 005)	-	-	-	549 256	-	549 256	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	3 439	-	3 439	10 692	(7 056)	-	-	-	7 075	-	7 075	
	5423	за 2023г.	915	-	915	3 439	(915)	-	-	-	3 439	-	3 439	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	8 984	-	8 984	60 162	(69 146)	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023г.	2 063	-	2 063	101 004	(94 083)	-	-	-	8 984	-	8 984	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	105 365	(105 365)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023г.	-	-	-	39 567	(39 567)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	8 935 185	(8 935 185)	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	5 823 769	(5 823 769)	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объекта аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в строительстве	5408	за 2024г.	39 799 866	-	39 799 866	82 936 107	(52 736 467)	-	-	-	69 999 506	-	69 999 506	
	5428	за 2023г.	20 673 260	-	20 673 260	56 271 111	(37 144 508)	-	-	-	39 799 866	-	39 799 866	
Земельные участки под строительством	5409	за 2024г.	6 899 510	-	6 899 510	35 731 096	(18 082 239)	-	-	-	24 548 367	-	24 548 367	
	5429	за 2023г.	507 291	-	507 291	11 655 605	(5 263 386)	-	-	-	6 899 510	-	6 899 510	
Накладные расходы в строительстве	5410	за 2024г.	6 226 900	-	6 226 900	2 094 344	(1 872 710)	-	-	-	6 448 534	-	6 448 534	
	5430	за 2023г.	9 769 822	-	9 769 822	23 603 895	(27 146 817)	-	-	-	6 226 900	-	6 226 900	
	5408	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5428	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	6440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель
Данилиди Игнатий
Сергеевич
(расшифровка подписи)

05 марта 2015

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва	перевод из долго- в краткосро- чную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5510	за 2024г.	222 922 185	-	151 619 581	23 115 (98 155 840)	-	(21 795)	-	-	22 771	167 962	276 577 979	(4 028)
	5530	за 2023г.	111 763 655	-	168 497 854	221 617 (57 907 147)	-	-	-	-	346 048	157	222 922 185	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5511	за 2024г.	82 967	-	235 941	- (31 767)	-	(377)	-	-	-	-	286 764	(524)
	5531	за 2023г.	66 701	-	30 538	- (14 272)	-	-	-	-	-	-	82 967	-
	5512	за 2024г.	41 195 489	-	24 665 848	- (22 812 908)	-	(21 368)	-	-	-	-	43 027 061	(2 003)
	5532	за 2023г.	16 828 759	-	31 287 758	- (8 921 028)	-	-	-	-	-	-	41 195 489	-
	5513	за 2024г.	14 128 804	-	6 239 277	23 115 (5 302 331)	-	(50)	-	-	22 771	201 355	15 312 941	(1 501)
	5533	за 2023г.	6 857 850	-	9 582 194	221 617 (2 829 027)	-	-	-	-	296 213	157	14 128 804	-
Задолженность по договорам участия в долевом	5514	за 2024г.	167 514 925	-	120 478 515	- (70 008 833)	-	-	-	-	-	(33 393)	217 951 213	-
	5534	за 2023г.	88 010 546	-	127 597 365	- (48 142 821)	-	-	-	-	49 836	-	167 514 925	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2024г.	222 922 185	-	151 619 581	23 115 (98 155 840)	-	(21 795)	-	X	22 771	167 962	276 577 979	(4 028)
	5520	за 2023г.	111 763 655	-	168 497 854	221 617 (57 907 147)	-	-	-	X	346 049	157	222 922 185	-

24

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

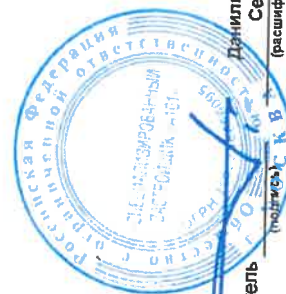
Наименование показателя	Код	Изменения за период			
		На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	учтенная по условиям договора	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	4 028	-	-	-
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	524	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	2 003	-	-	-
прочая	5543	1 501	-	-	-
	5544	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	94 525 162	90 791 563	339 281	(70 808 528)	-	-	-	-	110 805 042
в том числе:	5571	за 2023г.	77 485 860	77 083 485	2 892 418	(62 427 651)	-	-	-	-	94 525 162
кредиты	5552	за 2024г.	83 413 324	83 326 326	10 267	(55 690 522)	-	-	-	-	107 016 959
займы	5572	за 2023г.	69 952 006	69 019 578	1 779 588	(57 377 849)	-	-	-	-	83 413 324
	5553	за 2024г.	7 708 747	7 465 237	329 014	(13 814 446)	-	-	-	-	1 688 553
	5573	за 2023г.	3 313 395	8 063 907	1 112 830	(4 272 434)	-	-	-	-	7 708 747
прочая	5554	за 2024г.	3 403 091	-	-	(1 303 561)	-	-	-	-	2 099 530
	5574	за 2023г.	4 180 459	-	-	(777 368)	-	-	-	-	3 403 091
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	236 806 538	158 424 597	13 903	(80 703 645)	-	-	-	201 355	314 760 519
в том числе:	5580	за 2023г.	111 889 581	164 388 277	17 271	(39 584 960)	-	-	296 213	157	238 806 538
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	13 669 816	14 346 515	-	(10 360 668)	-	-	-	-	17 655 663
авансы полученные	5581	за 2023г.	4 905 908	11 935 843	-	(3 172 935)	-	-	-	-	13 669 816
	5562	за 2024г.	997 273	1 401 592	-	(468 116)	-	-	-	-	1 930 749
	5582	за 2023г.	168 874	966 350	-	(167 951)	-	-	-	-	997 273
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	198 485	198 900	4	(72 552)	-	-	-	812	325 429
	5583	за 2023г.	1 216 102	120 644	3	(1 144 120)	-	-	5 837	-	198 465
кредиты	5564	за 2024г.	-	4 042 055	381	-	-	-	-	-	4 042 436
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	517 268	-	13 344	(530 612)	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	500 000	17 268	-	-	-	-	-	517 268
прочая	5566	за 2024г.	19 058 440	828 441	174	(17 568 242)	-	-	22 771	200 743	2 542 327
	5586	за 2023г.	795 783	17 984 100	-	(11 975)	-	-	290 375	157	19 058 440
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	5567	за 2024г.	202 307 704	137 607 094	-	(51 675 081)	-	-	-	-	288 239 737
	5587	за 2023г.	104 594 178	132 801 505	-	(35 087 979)	-	-	-	-	202 307 704
Задолженность по договорам участия долевого строительства	5567	за 2024г.	57 572	-	-	(33 393)	-	-	X	X	24 179
	5587	за 2023г.	7 736	49 836	-	-	-	-	X	X	57 572
Итого	5550	за 2024г.	331 331 700	249 216 160	363 184	(151 517 173)	-	-	X	201 355	425 565 561
	5570	за 2023г.	189 175 441	241 471 762	2 909 689	(102 012 611)	-	-	296 213	157	331 331 700

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель
Данилиди Игнатий
Сергеевич
(расшифровка подписи)

05 марта 2025

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	267 290	19 522
Расходы на оплату труда	5620	7 303 878	2 846 708
Отчисления на социальные нужды	5630	1 844 797	737 376
Амортизация	5640	59 766	4 916
Прочие затраты	5650	10 558 387	7 818 600
Итого по элементам	5660	20 034 118	11 427 122
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	1 350 779	567 555
Изменение остатков (прирост (-)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(313 356)	-
Изменение остатков (уменьшение (+)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	151 444
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	21 071 541	12 146 121

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Данилиди Игнатий
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

05 марта 2025

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Поплачено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	119 701	698 576	(443 070)	(5)	375 202
в том числе:						
резерв отпусков	5701	119 701	698 576	(443 070)	(5)	375 202

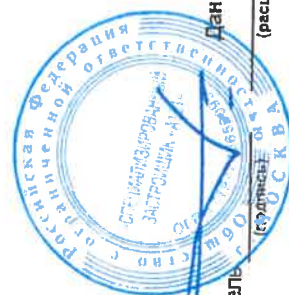


Руководитель
Данилиди Игнатий
Сергеевич
(расшифровка подписи)

05.09.2014 20:15

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	20 762 787	25 141 148	22 189 269
поручительство по кредиту и банковским гарантиям	5811	20 762 787	25 141 148	22 189 269



Руководитель
Данилиди Игнатий
Сергеевич
(расшифровка подписи)

05 марта 2025

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.
Получено бюджетных средств - всего	5900			
в том числе:				
на текущие расходы	5901			
на вложения во внеоборотные активы	5905			
Бюджетные кредиты - всего		На начало года	Получено за год	Возвращено за год
в том числе:				На конец года
за 2024г.	5910			
за 2023г.	5920			
за 2024г.	5911			
за 2023г.	5921			



Руководитель
Данилиди Игнатий
Сергеевич
(расшифровка подписи)

05 сентября 2025

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Специализированный застройщик «А101»
за 2024 год.

Содержание

1. Общие сведения	3
2. Основы составления отчетности	4
3. Информация об учетной политике.....	4
4. Инвентаризация имущества и обязательств.....	5
5. Сроки использования объектов основных средств и инвестиционной недвижимости	5
6. Финансовые вложения	8
7. Кредиты и займы	9
8. Информация о связанных сторонах	17
9. Расходы по налогу на прибыль	22
10. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчету о финансовых результатах	25
11. Информация «Условные обязательства».....	27
12. Информация о рисках.....	28
14. Непрерывность деятельности	29
15. Государственная помощь.....	30
16. События после отчетной даты.....	31

35

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества:

1. Полное название: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101» (далее – «Общество»)
2. Сокращенное название: ООО «Специализированный застройщик «А101»
3. ИНН 7751172550
4. Государственная регистрация: зарегистрировано Межрайонной Инспекцией ФНС России № 51 по г. Москве 11.11.2019 г. за основным государственным регистрационным номером 1197746656095
5. Юридический адрес: 108801, Город Москва, Коммунарка р-н, Коммунарка п, ул Фитарёвская, д. 14, стр. 1, помещ. 25
6. Почтовый адрес: 108801, Город Москва, Коммунарка р-н, Коммунарка п, ул Фитарёвская, д. 14, стр. 1, помещ. 25
7. Телефон / факс: 8 (495) 665-73-95

2. Основной государственный регистрационный номер - 1197746656095.

3. Численность персонала Общества:

По состоянию на 31 декабря 2024 года	2 023 человек
По состоянию на 31 декабря 2023 года	921 человек

4. Сведения об аудиторе:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Скоуп»

Сокращенное наименование: ООО «Скоуп»

Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 42 стр. 1, эт. 4 помещ. I ком. 25

Юридический адрес: 119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 42 стр. 1, эт. 4 помещ. I ком. 25

Телефон: +7 (495) 108-74-93,

Адрес электронной почты: moscow@scope-audit.ru

ООО «Скоуп» зарегистрировано 17.04.2018., о чем в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1187746409751, ИНН 7706453090.

5. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства Общества

Не имеются.

6. Исполнительный орган Общества:

Исполнительным органом Общества является Генеральный директор Данилиди Игнатий Сергеевич.

7. Основные виды деятельности Общества

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

2. Основы составления отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств), иных приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (пояснений), сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения - тысячи рублей.

3. Информация об учетной политике

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

34

- В целях применения ПБУ 22/2010 существенной считается ошибка, которая:

приводит к изменению общей величины активов (пассивов) по статье бухгалтерской отчетности более чем на 10%.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой, раскрыты ниже в соответствующих разделах Пояснений.

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Запасы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 отражены авансы в связи с приобретением запасов в сумме 43 060 423 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 - 41 195 489 тыс. руб.

4. Инвентаризация имущества и обязательств

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация имущества и обязательств. По результатам проведенной инвентаризации излишков или недостач не выявлено.

5. Сроки использования объектов основных средств и инвестиционной недвижимости

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.

Группа учета основных средств	Амортизационная группа	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2024, тыс. руб.	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023, тыс. руб.
Земельные участки		23 437 422	7 831 966
Сооружения	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	23 611	30 695

Группа учета основных средств	Амортизационная группа	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2024, тыс. руб.	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023, тыс. руб.
Сооружения	Десятая группа (свыше 30 лет)	10 260	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	813	3 249
Машины и оборудование (кроме офисного)	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	5 264	1 326
Машины и оборудование (кроме офисного)	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	58 061	1 757
Транспортные средства	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	1 592	2 547
Транспортные средства	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	12 842	-
Офисное оборудование	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)	36 549	2 921
Офисное оборудование	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	6 749	3 350
Офисное оборудование	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	44 039	10 588
Офисное оборудование	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	150	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)	274	548
Производственный и хозяйственный инвентарь	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	376	140
Производственный и хозяйственный инвентарь	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	1 981	281
Производственный и хозяйственный инвентарь	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 399	136
Производственный и хозяйственный инвентарь	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	2 843	625
Здания	Десятая группа (свыше 30 лет)	1 475 578	16 742
Другие виды основных средств	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	3 977	2 410
Другие виды основных средств	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	86 149	57 292
Другие виды основных средств	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	85	1 473
Другие виды основных средств	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	528 898	336 459
Итого:		25 738 912	8 306 253
Группа учета инвестиционной недвижимости	Амортизационная группа	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2024, тыс. руб.	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023, тыс. руб.
Земельные участки		10 000	0
Здания	Десятая группа (свыше 30 лет)	155 885	69 972
Итого:		165 885	69 972

Учет договоров аренды ведется по правилам ФСБУ 25/2018.

Обществом не признается предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб.

Право на практическое упрощение используется Обществом, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Признание права пользования активом по земельным участкам отражено по справедливой стоимости предмета аренды на дату перехода на ФСБУ 25/2018. Справедливая стоимость предмета аренды для целей перехода на ФСБУ 25/2018 определяется как приведенная стоимость будущих арендных платежей.

Обязательства по аренде по состоянию составили:

31.12.2023					
	Задолженность с НДС(руб)		Проценты	НДС (руб)	ИТОГО задолженность по аренде
	76.07.1	76.07.2	76.07.5	76.07.9	
Краткосрочная задолженность	972 849	89 969	254 655	162 142	556 053
Долгосрочная задолженность	4 083 189	-	55 619	680 531	2 937 007
Итого Обязательства:	5 056 038	89 969	810 274	842 673	3 493 060

31.12.2024					
	Задолженность с НДС(руб)		Проценты	НДС (руб)	ИТОГО задолженность по аренде
	76.07.1	76.07.2	76.07.5	76.07.9	
Краткосрочная задолженность	757 772	63 197	161 357	126 295	533 316
Долгосрочная задолженность	2 260 359		254 222	376 726	1 629 410
Итого Обязательства:	3 018 131	63 197	415 579	503 022	2 162 727

Общество проводит переоценку основных средств (по группам однородных основных средств- земельным участкам) путем пересчета их первоначальной стоимости и накопленной амортизации таким образом, чтобы балансовая стоимость объекта основного средства после переоценки равнялась его справедливой стоимости.

Последняя переоценка основных средств (земельные участки) была проведена на 31.12.2023г.

Оценка основных средств проводилась независимым оценщиком ООО «ЭнПиВи Консалтинг».

Переоценка основных средств осуществляется в Обществе путем пересчета их первоначальной стоимости и накопленной амортизации таким образом, чтобы балансовая стоимость объекта основных средств равнялась его справедливой стоимости, определенной на основании отчета, подготовленного специализированной оценочной компанией.

Сумма накопленной дооценки основных средств на 31.12.2023г. составила 4 326 753 тыс. руб. без учета отложенного налогового обязательства в размере 865 351 тыс. руб. Способ списания

накопленной дооценки на нераспределенную прибыль: одновременно при списании объекта основных средств, по которому накоплена дооценка.

6. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений, отраженных по строке 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса, отражены выданные займы.

(тыс. руб.)

Таблица 6.1

Наименование организации, получившей заем	Ставка	На 31.12.2023, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
ООО «НОВАЯ ПЕРСПЕКТИВА» Договор № 12/10-21 от 12.10.2021 Срок до 31.12.2026	До 09.09.23 – 8,65%; с 10.09.23 – ключевая ставка + 2,65%, не более 10%	44 398 378	3 583 141
основной долг		37 000 000	0
проценты		7 398 378	3 583 141
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Договор № АД/3/2022/10 от 24.10.2022 Срок до 31.12.2027	Ключевая ставка, но не более 10,5%, с 15.08.24 -3 %	25 961	414 675
основной долг		25 518	409 311
проценты		443	5 364
ООО «А101-ПРОЕКТ» Договор № А101П/2023/11 от 13.12.2023 Срок до 31.12.2028	6,5%	134 116	0
основной долг		133 830	0
проценты		286	0
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор № АЭ/3/2022/10 от 24.10.2022 Срок до 31.12.2027	Ключевая ставка, но не более 10,5%, с 15.08.24 -3 %	36 851	173 876
основной долг		36 644	170 100
проценты		207	3 776
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор № ПГ/3/2022/10 от 24.10.2022 Срок до 31.12.2027	Ключевая ставка, но не более 10,5%, с 15.08.24 -3 %	55 424	666 390
основной долг		54 453	644 403
проценты		971	21 987
ООО «СУ №112» Договор № С200/3/2022/10 от 24.10.2022 Срок 31.12.2027	Ключевая ставка, но не более 10,5%, с 15.08.24 -3 %	10	271
основной долг		10	10
проценты		0	261
АО «СУ-111» Договор № СУ/3/2022/10 от 24.10.2022 Срок до 31.12.2027	Ключевая ставка, но не более 10,5%, с 15.08.24 -3 %	22	2 526 881
основной долг		21	2 508 299

41

Наименование организации, получившей заем	Ставка	На 31.12.2023, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
проценты		1	18 582
СЗ ДИАПАЗОН ООО Договор займа № ДПЗН/2024/06 от 08.07.2024 Срок до 31.12.2028	Ключевая ставка, но не более 10,5%, с 01.12.2024 3%	0	18 544
основной долг		0	18 259
проценты		0	285
ООО «А101» Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022 Срок до 31.03.2027	Ключевая ставка, но не более 10,5%, с 15.08.24 -3 %	1 433 812	8 001 908
основной долг		1 430 610	7 781 233
проценты		3 202	220 675
Итого:		46 084 575	15 385 686

7. Кредиты и займы

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены в таблице 7.1.

(тыс. руб.)
Таблица 7.1

Наименование организаций, выдавших кредиты и займы	Долгосрочные		Краткосрочные	
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Кредиты банков, всего:	107 016 959	83 413 324	4 042 436	-
основной долг	107 006 325	83 404 906	4 042 055	-
проценты	10 634	8 418	381	-
в том числе:	-	-	-	-
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	107 016 959	83 413 324	4 042 436	-
Кредитный договор № 217900/0001-14 от 24.12.2021	-	9 369 165	-	-
основной долг	-	9 367 677	-	-
проценты	-	1 488	-	-
Кредитный договор № 217900/0001-15 от 24.12.2021	-	9 412 203	-	-
основной долг	-	9 410 950	-	-
проценты	-	1 253	-	-
Кредитный договор № 217900/0001-17 от 24.12.2021	-	4 051 433	-	-
основной долг	-	4 050 712	-	-
проценты	-	722	-	-
Договор № 217900/0001-18 от 12.07.2022	513	7 634 159	-	-
основной долг	-	7 633 160	-	-
проценты	513	999	-	-
Договор № 217900/0001-19 от 12.07.2022	-	8 438 247	-	-
основной долг	-	8 437 257	-	-
проценты	-	990	-	-

Наименование организаций, выдавших кредиты и займы	Долгосрочные		Краткосрочные	
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Договор № 217900/0001-20 от 23.09.2022 *	5 499 014	2 601 987	-	-
основной долг	5 498 241	2 601 648	-	-
проценты	773	340	-	-
Договор № 217900/0001-21 от 23.09.2022	4 252 330	2 876 549	-	-
основной долг	4 251 666	2 876 244	-	-
проценты	664	305	-	-
Договор № 217900/0001-22 от 23.09.2022	-	1 075 147	2 153 165	-
основной долг	-	1 075 000	2 152 862	-
проценты	-	147	303	-
Договор № 217900/0001-23 от 06.02.2023	1 827 952	1 160 981	-	-
основной долг	1 827 677	1 160 848	-	-
проценты	275	133	-	-
Договор № 217900/0001-24 от 06.02.2023	3 371 586	2 056 399	-	-
основной долг	3 371 069	2 056 169	-	-
проценты	517	230	-	-
Договор № 217900/0001-25 от 06.02.2023	1 868 183	1 135 039	-	-
основной долг	1 867 922	1 134 914	-	-
проценты	261	125	-	-
Договор № 217900/0001-26 от 06.02.2023	240	3 651 735	-	-
основной долг	-	3 651 347	-	-
проценты	240	387	-	-
Договор № 217900/0001-27 от 06.02.2023	3 802 390	2 441 383	-	-
основной долг	3 801 818	2 441 129	-	-
проценты	572	254	-	-
Договор № 217900/0001-28 от 06.02.2023	5 945 941	3 441 726	-	-
основной долг	5 945 045	3 441 369	-	-
проценты	897	357	-	-
Договор № 217900/0001-29 от 06.02.2023	5 529 810	4 057 186	-	-
основной долг	5 528 983	4 056 869	-	-
проценты	827	317	-	-
Договор № 217900/0001-30 от 18.05.2023	2 198 339	1 278 536	-	-
основной долг	2 198 099	1 278 479	-	-
проценты	240	57	-	-
Договор № 217900/0001-31 от 21.08.2023	4 355 378	3 010 963	-	-
основной долг	4 354 876	3 010 848	-	-
проценты	502	115	-	-

Наименование организаций, выдавших кредиты и займы	Долгосрочные		Краткосрочные	
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Договор № 217900/0001-32 от 21.08.2023	7 677 700	3 741 196	-	-
основной долг	7 677 049	3 741 174	-	-
проценты	651	21	-	-
Договор № 217900/0001-33 от 21.08.2023	6 842 275	3 566 434	-	-
основной долг	6 841 609	3 566 305	-	-
проценты	666	129	-	-
Договор № 217900/0001-34 от 21.08.2023	2 563 304	795 503	-	-
основной долг	2 563 090	795 483	-	-
проценты	214	20	-	-
Договор № 217900/0001-35 от 21.08.2023	1 412 971	397 829	-	-
основной долг	1 412 867	397 819	-	-
проценты	104	10	-	-
Договор № 217900/0001-36 от 21.08.2023	3 511 399	1 752 026	-	-
основной долг	3 511 093	1 752 008	-	-
проценты	306	18	-	-
Договор № 217900/0001-37 от 23.11.2023	3 167 337	863 471	-	-
основной долг	3 167 116	863 471	-	-
проценты	221	0	-	-
Договор № 217900/0001-38 от 23.11.2023	4 360 673	683 978	-	-
основной долг	4 360 402	683 978	-	-
проценты	271	0	-	-
Договор № 217900/0001-39 от 23.11.2023	3 204 125	585 037	-	-
основной долг	3 203 919	585 036	-	-
проценты	206	0	-	-
Договор № 217900/0001-40 от 23.11.2023	9 928 186	3 335 010	-	-
основной долг	9 927 533	3 335 010	-	-
проценты	653	1	-	-
Договор № 217900/0001-41 от 22.03.2024	4 151 694	-	-	-
основной долг	4 151 515	-	-	-
проценты	179	-	-	-
Договор № 217900/0001-42 от 22.03.2024	-	-	1 889 271	-
основной долг	-	-	1 889 193	-
проценты	-	-	78	-
Договор № 217900/0001-43 от 22.03.2024	3 595 387	-	-	-
основной долг	3 595 208	-	-	-
проценты	179	-	-	-

69

Наименование организаций, выдавших кредиты и займы	Долгосрочные		Краткосрочные	
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Договор № 217900/0001-44 от 22.03.2024	3 761 629	-	-	-
основной долг	3 761 477	-	-	-
проценты	152	-	-	-
Договор № 217900/0001-45 от 22.03.2024	4 499 661	-	-	-
основной долг	4 499 482	-	-	-
проценты	179	-	-	-
Договор № 217900/0001-46 от 22.03.2024	4 579 105	-	-	-
основной долг	4 578 891	-	-	-
проценты	214	-	-	-
Договор № 217900/0001-47 от 21.05.2024	5 109 837	-	-	-
основной долг	5 109 678	-	-	-
проценты	159	-	-	-
2. Займы организаций, всего:	1 688 553	7 708 747	-	517 268
основной долг	1 618 186	6 123 259	-	500 000
проценты	70 367	1 585 488	-	17 268
в том числе:	-	-	-	-
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ»	1 317 504	4 433 436	-	-
Договор займа № 2021/09СЗ_LBO от 09.09.2021	-	2 359 456	-	-
основной долг	-	2 078 787	-	-
проценты	-	280 668	-	-
Договор займа № АЭ200000082 от 21.04.2020	1 317 504	2 030 151	-	-
основной долг	1 318 186	1 553 002	-	-
проценты	53 318	477 150	-	-
Договор займа № АЭ200000281 от 18.09.2020	-	43 829	-	-
основной долг	-	33 367	-	-
проценты	-	10 462	-	-
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД»	-	3 275 311	-	-
Договор № 2020/2812 от 30.12.2020 (6,6%)	-	-	-	-
основной долг	-	-	-	-
проценты	-	-	-	-
Договор займа № СУ/2021/12 от 17.12.2021	-	3 275 311	-	-
основной долг	-	2 458 103	-	-
проценты	-	817 208	-	-
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД»	-	-	-	517 268
Договор № 2020/2812 от 30.12.2020 (6,6%)	-	-	-	517 268
основной долг	-	-	-	500 000
проценты	-	-	-	17 268

15

Наименование организаций, выдавших кредиты и займы	Долгосрочные		Краткосрочные	
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2023
ООО "УК "СМАРТ" Д.У. Комбинированный "Новые перспективы"	317 049			
Договор займа № 1224-03 от 10.04.2024	317 049			
основной долг	300 000			
проценты	17 049			
3. Итого	108 705 512	91 122 071	4 042 436	517 268

В отчетном году Общество использовало как инструмент кредитования хозяйственной деятельности: привлечение заемных средств организаций.

Кредитные договоры, отраженные в отчетности Общества на конец отчетного года, приведены в таблице 7.2.

(тыс. руб.)
Таблица 7.2.

Наименование банка	Предмет договора	№ договора	% годовых	Дата заключения	Дата погашения	Сумма договора
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-18	плавающая ставка	12.07.2022	31.03.2026	12 435 233
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-20	плавающая ставка	23.09.2022	30.06.2026	7 381 533
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-21	плавающая ставка	23.09.2022	23.03.2026	5 049 620
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-22	плавающая ставка	23.09.2022	23.12.2025	2 790 594
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-23	плавающая ставка	06.02.2023	06.02.2026	2 840 712
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-24	плавающая ставка	06.02.2023	06.08.2026	4 917 747

Наименование	Предмет	№	%	Дата	Дата	Сумма
банка	договора	договора	годовых	заключения	погашения	договора
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-25	плавающая ставка	06.02.2023	06.08.2026	2 817 329
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-26	плавающая ставка	06.02.2023	06.08.2026	7 834 014
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-27	плавающая ставка	06.02.2023	06.08.2026	4 655 264
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-28	плавающая ставка	06.02.2023	06.08.2026	7 066 016
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-29	плавающая ставка	06.02.2023	06.08.2026	6 927 651
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-30	плавающая ставка	18.05.2023	18.02.2026	4 475 082
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-31	плавающая ставка	21.08.2023	20.08.2027	7 548 772
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-32	плавающая ставка	21.08.2023	19.02.2027	12 613 195
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-33	плавающая ставка	21.08.2023	20.08.2027	12 388 507

Наименование банка	Предмет договора	№ договора	% годовых	Дата заключения	Дата погашения	Сумма договора
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-34	плавающая ставка	21.08.2023	21.08.2026	5 004 126
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-35	плавающая ставка	21.08.2023	20.11.2026	2 657 143
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-36	плавающая ставка	21.08.2023	21.05.2027	6 518 260
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-37	плавающая ставка	23.11.2023	22.02.2027	5 598 629
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-38	плавающая ставка	23.11.2023	20.11.2026	7 564 016
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-39	плавающая ставка	23.11.2023	22.11.2027	5 558 269
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-40	плавающая ставка	23.11.2023	21.05.2027	16 879 832
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-41	плавающая ставка	22.03.2024	19.06.2026	7 537 425
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотре нную Уставом заемщика	№ 217900/0001-42	плавающая ставка	22.03.2024	19.12.2025	4 008 879

Наименование	Предмет	№	%	Дата	Дата	Сумма договора
банка	договора	договора	годовых	заключения	погашения	
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотренную Уставом заемщика	№ 217900/0001-43	плавающая ставка	22.03.2024	19.06.2026	8 968 034
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотренную Уставом заемщика	№ 217900/0001-44	плавающая ставка	22.03.2024	21.12.2026	8 529 366
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотренную Уставом заемщика	№ 217900/0001-45	плавающая ставка	22.03.2024	19.03.2027	7 263 120
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотренную Уставом заемщика	№ 217900/0001-46	плавающая ставка	22.03.2024	19.03.2027	14 910 939
АО «РОССЕЛЬХОЗ БАНК»	На деятельность, предусмотренную Уставом заемщика	№ 217900/0001-47	плавающая ставка	21.05.2024	19.02.2027	12 857 333

Договоры полученных займов, отраженные в отчетности Общества на конец отчетного года, приведены в таблице 7.3.

(тыс. руб.)
Таблица 7.3.

Наименование	Предмет	№	%	Дата	Дата	Сумма договора
заимодавца	договора	договора	годовых	заключения	погашения	
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ»	Заём денежных средств	№ АЭ200000082	ключевая ставка ЦБ	21.04.2020	20.02.2031	5 000 000
			Не более 10,5%			
ООО «УК «СМАРТ» Д.У. Комбинированный «Новые перспективы»	Заём денежных средств	№ 1224-03	8%	10.04.2024	31.12.2030	2 000 000

8. Информация о связанных сторонах

8.1. Участником Общества является:

ООО «А101 -ПРОЕКТ» - 100 % участия в уставном капитале.

8.2. Прочие связанные стороны:

Прочие связанные стороны:

1. АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» - входит в ту же группу, что и Общество;
2. ООО «А101» - входит в ту же группу, что и Общество;
3. Акционерное общество «Управление по строительству № 111» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
4. ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» - входит в ту же группу, что и Общество;
5. ООО «Проект-Град» - входит в ту же группу лиц, что и Общество;
6. МК ООО «БАЛАМЕР» — прочая связанная сторона;
7. ООО «Держава - 1» - входит в ту же группу лиц, что и Общество;
8. ООО «Базис» - входит в ту же группу лиц, что и Общество;
9. ООО «Высота девелопмент» - входит в ту же группу лиц, что и Общество;
10. ООО «Оазис» - входит в ту же группу лиц, что и Общество;
11. ООО «Проект А101» - входит в ту же группу лиц, что и Общество;
12. ООО «ТЕМА» - входит в ту же группу лиц, что и Общество;
13. ООО «Поляна» - входит в ту же группу лиц, что и Общество;
14. Автономная некоммерческая организация «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ СРЕДЫ» (АНО «ЦПРОС») – входит в ту же группу лиц, что и Общество;
15. ООО «СУ №112»- входит в ту же группу лиц, что и Общество;
16. ООО «Союз» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
17. ООО «А101-ТУРИЗМ» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
18. ООО «А101-Диджитал» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
19. Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Академия Информационных Технологий» -прочая связанная сторона;
20. ООО «А101-БелПроект» входит в ту же группу лиц что и Общество;
21. ООО «Специализированный застройщик «А101-Наследие» входит в ту же группу лиц что и Общество;
22. ООО «ДиректКом» - входит в ту же группу лиц, что и Общество;
23. ООО «Специализированный застройщик «ДИАПАЗОН» входит в ту же группу лиц что и Общество;
24. ООО «Специализированный застройщик «МиКС» - входит в ту же группу лиц что и Общество;

50

По состоянию на 31 декабря 2024 года стороной, обладающей конечным контролем, являлась семья Гучериевых.

8.3. Операции со связанными сторонами

Состояние расчетов со связанными сторонами приведено в таблице 8.3.1

(тыс. руб.) Таблица 8.3.1

Характер отношений	На 31.12.2024	На 31.12.2023	Характер операций
1. Дебиторская задолженность:			
Прочие связанные стороны	32 693 229	24 491 958	Технический заказчик
Прочие связанные стороны	20 472 209	16 407 719	Услуги
Прочие связанные стороны	1 664 708	405 608	Финансирование
Прочие связанные стороны	1 704 019	479 639	Прочие слуги
Итого:	56 534 166	41 784 924	
2. Кредиторская задолженность:			
Прочие связанные стороны	1 371 791	3 493 060	Аренда
Прочие связанные стороны			Купля-продажа
Прочие связанные стороны	5 414 256	3 985 634	Технический заказчик
Прочие связанные стороны	4 967 771	4 829 114	Услуги сопровождения
Прочие связанные стороны	142 031	3 243 016	Прочие услуги
Итого:	11 895 850	15 550 824	

Доходы от продажи продукции, услуг связанным сторонам приведены в таблице 8.3.2
(суммы приведены с учетом НДС)

(тыс. руб.) Таблица 8.3.2

Характер отношений	За 2024 год	За 2023 год	Виды продаж	Метод определения цены по операциям
Основное хозяйственное общество	-	-	-	-
Дочерняя компания	-	-	Услуги	На основе издержек производства
Прочие связанные стороны	40 342	5 997	Услуги	На основе издержек производства
Итого:	40 655	5 997		

Расходы на закупки у связанных сторон приведены в таблице 8.3.3 (с учетом НДС)

(тыс. руб.)
Таблица 8.3.3

Характер отношений	За 2023 год	За 2024 год	Виды закупок	Метод определения цены по операциям
Прочие связанные стороны	18 929 922	23 870 731	Услуги	На основе издержек производства Ориентацией на конкуренцию
Прочие связанные стороны	3 555 491	1 098 963	Выкуп и компенсация затрат	На основе издержек производства
Прочие связанные стороны	28 644 338	44 963 662	Функции заказчика, генподрядчика	На основе издержек производства Ориентацией на конкуренцию
Итого:	51 129 751	69 933 356		

Займы связанным сторонам за 2024 и 2023гг. приведены в таблице 6.1.

Займы, полученные Обществом от связанных сторон, приведены в Таблице 8.3.4

(тыс. руб.)
Таблица 8.3.4

Наименование связанного лица	Характер отношений	За 2023 год	За 2024 год
1. Задолженность на начало года:		73 305 401	91 639 339
в том числе по связанным лицам:		3 313 395	8 226 015
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № АЭ200000082 от 21.04.2020	Прочие связанные стороны	1 588 560	2 030 151
основной долг		1 251 556	1 553 002
проценты		337 004	477 150
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № АЭ200000281 от 18.09.2020	Прочие связанные стороны	40 324	43 829
основной долг		33 367	33 367
проценты		6 958	10 462
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № 2021/09СЗ ЛВО от 09.09.2021	Прочие связанные стороны	1 118 420	2 359 456
основной долг		965 041	2 078 787
проценты		153 379	280 668
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № 2020/2812 от 30.12.2020	Прочие связанные стороны	566 090	517 268
основной долг		500 000	500 000
проценты		66 090	17 268
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № СУ/2021/12 от 17.12.2021	Прочие связанные стороны	0	3 275 311

Наименование связанного лица	Характер отношений	За 2023 год	За 2024 год
основной долг		0	2 458 103
проценты		0	817 208
Итого по связанным лицам		3 313 395	8 226 015
2. Получено займов и начислено процентов:		79 984 220	95 186 625
в том числе по связанным лицам:		9 185 054	7 490 547
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № АЭ200000082 от 21.04.2020	Прочие связанные стороны	4 632 203	7 319 832
основной долг		4 492 058	7 165 238
проценты		140 145	154 594
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № АЭ2000000281 от 18.09.2020	Прочие связанные стороны	3 504	1 302
основной долг		0	0
проценты		3 504	1 302
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № 2021/09СЗ ЛВО от 09.09.2021	Прочие связанные стороны	1 241 036	74 164
основной долг		1 113 746	0
проценты		127 290	74 164
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № 2020/2812 от 30.12.2020	Прочие связанные стороны	33 000	13 344
основной долг		0	0
проценты		33 000	13 344
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № СУ/2021/12 от 17.12.2021	Прочие связанные стороны	3 275 311	81 905
основной долг		2 458 103	0
проценты		817 208	81 905
Итого по связанным лицам		9 185 054	7 490 547
3. Возвращено займов, уплачено процентов:		(61 650 282)	(74 078 016)
в том числе по связанным лицам:		(4 272 434)	(14 345 058)
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № АЭ200000082 от 21.04.2020	Прочие связанные стороны	(4 190 612)	(7 978 478)
основной долг		(4 190 612)	(7 400 052)
проценты		0	(578 426)
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № АЭ2000000281 от 18.09.2020	Прочие связанные стороны	0	(45 131)
основной долг		0	(33 367)
проценты		0	(11 764)
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № 2021/09СЗ ЛВО от 09.09.2021	Прочие связанные стороны	0	(2 433 620)
основной долг		0	(2 078 787)
проценты		0	(354 833)
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № 2020/2812 от 30.12.2020	Прочие связанные стороны	(81 822)	(530 613)
основной долг		0	(500 000)
проценты		(81 822)	(30 613)

Наименование связанного лица	Характер отношений	За 2023 год	За 2024 год
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № СУ/2021/12 от 17.12.2021	Прочие связанные стороны	0	(3 357 216)
основной долг		0	(2 458 103)
проценты		0	(899 113)
Итого по связанным лицам		(4 272 434)	(14 345 058)
4. Задолженность на конец года:		91 639 339	112 747 948
в том числе по связанным лицам:		8 226 015	1 371 504
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № АЭ200000082 от 21.04.2020	Прочие связанные стороны	2 030 151	1 318 186
основной долг		1 553 002	53 318
проценты		477 150	0
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № АЭ200000281 от 18.09.2020	Прочие связанные стороны	43 829	0
основной долг		33 367	0
проценты		10 462	0
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № 2021/09СЗ ЛВО от 09.09.2021	Прочие связанные стороны	2 359 456	0
основной долг		2 078 787	0
проценты		280 668	0
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № 2020/2812 от 30.12.2020	Прочие связанные стороны	517 268	0
основной долг		500 000	0
проценты		17 268	0
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № СУ/2021/12 от 17.12.2021	Прочие связанные стороны	3 275 311	0
основной долг		2 458 103	0
проценты		817 208	0
Итого по связанным лицам		8 226 015	1 371 504

Выплаты управленческому персоналу с учетом страховых взносов:

- за 2024 год составили 1 371 018 тыс. руб.;

- за 2023 год составили 380 209 тыс. руб.

В отчетном году Общество не выплачивало долгосрочные вознаграждения в пользу основного управленческого персонала. В 2023 году аналогичные выплаты отсутствовали.

9. Расходы по налогу на прибыль

Ставка налога на прибыль в отчетном периоде составляла 20%. В связи с изменением ставок налога на прибыль с 01.01.2025 величина отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО) подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков (абз. 4 п. 14 ПБУ 18/02).

Таким образом, в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год ОНА и ОНО отражены по состоянию на 31.12.2024 по строкам 1180 «Отложенные налоговые активы» и 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса по налоговой ставке налога на прибыль организаций в размере 25% без пересчета сопоставимых данных по состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 соответственно.

Составляющие налога на прибыль представлены в таблице 9.1.

(тыс. руб.)

Таблица 9.1

Наименование показателей	за 2024 год		Составляющая налога на прибыль
	Сумма	Сумма налога	
1. Бухгалтерская прибыль	11 499 338	2 299 867	Условный расход по налогу на прибыль
2. Налогооблагаемые временные разницы (п. 2.2 - п. 2.1 - п. 2.3)	1 382 854	276 571	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:			в том числе:
2.1. Возникли разницы	(656 356)	(131 271)	созданы отложенные налоговые обязательства
2.2. Погашены разницы	2 039 210	407 842	погашены отложенные налоговые обязательства
2.3. Списаны разницы по выбывшим объектам			списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам
3. Вычитаемые временные разницы (п. 3.1 - п. 3.2 - п. 3.3)	(3 441 717)	(688 343)	Отложенный налоговый актив
в том числе:			в том числе:
3.1. Возникли разницы	755 244	151 049	созданы отложенные налоговые активы
3.2. Погашены разницы	(4 196 961)	(839 392)	погашены отложенные налоговые активы
3.3. Списаны разницы по выбывшим объектам			списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам
4. Постоянные налогооблагаемые разницы	378 097	75 619	Постоянное налоговое обязательство
5. Постоянные вычитаемые разницы			Постоянный налоговый актив
6. Налоговая база по налоговой декларации (п. 1 + п. 2 + п. 3 + п. 4 - п. 5)	9 818 572	1 963 714	Текущий налог

55

Наименование показателей	за 2023 год		Составляющая налога на прибыль
	Сумма	Сумма налога	
1. Бухгалтерская прибыль	(2 530 136)	(506 027)	Условный расход по налогу на прибыль
2. Налогооблагаемые временные разницы (п. 2.2 - п. 2.1 - п. 2.3)	(2 921 722)	(584 344)	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:			в том числе:
2.1. Возникли разницы	(8 900 019)	(1 780 004)	созданы отложенные налоговые обязательства
2.2. Погашены разницы	5 978 297	1 195 659	погашены отложенные налоговые обязательства
3. Вычитаемые временные разницы (п. 3.1 - п. 3.2 - п. 3.3)	774 995	154 999	Отложенный налоговый актив
в том числе:			в том числе:
3.1. Возникли разницы	2 959 725	591 945	созданы отложенные налоговые активы
3.2. Погашены разницы	(2 184 730)	(436 946)	погашены отложенные налоговые активы
4. Налогооблагаемые временные разницы по переоценке основных средств	4 326 753	865 351	созданы отложенные налоговые обязательства, не влияющие на чистую прибыль
5. Постоянные налогооблагаемые разницы	350 111	70 022	Постоянный налоговый расход
6. Налоговая база по налоговой декларации (п. 1 + п.2 + п.3 + п.4 - п.5)	0	0	Текущий налог

Налогооблагаемые и вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, представлены в таблице 9.2.

(тыс. руб.)
Таблица 9.2

Наименование показателей	за 2024
1. Постоянные налогооблагаемые разницы, всего	378 097
в том числе: командировочные и прочие расходы по строительству после признания финансового результата	378 097
2. Временные налогооблагаемые разницы, всего	1 382 854
в том числе:	
Возникновение:	656 356
Внеоборотные активы	150 868
Основные средства и инвестиционная недвижимость	474 947
Нематериальные активы	30 270
Кредиторская задолженность	-
Прочие	271
Товары отгруженные	
Погашение:	(2 039 210)

Наименование показателей	за 2024
Внеоборотные активы	(34 870)
Основные средства	(1 600 661)
Проценты по обязательствам	(394 695)
Товары отгруженные	(8 984)
3. Временные вычитаемые разницы, всего:	(3 441 717)
в том числе:	
Возникновение:	755 244
Внеоборотные активы	131 633
Арендные обязательства	-
Оценочные обязательства и резервы	9 414
Убыток текущего периода	564 935
Убыток прошлых лет	
Прочие	49 262
Погашение:	(4 196 961)
Внеоборотные активы	(52 043)
Арендные обязательства	(1 698 256)
Убыток текущего периода	(564 935)
Убыток прошлых лет	(1 872 372)
Прочее	(9 355)

Наименование показателей	за 2023
1. Постоянные налогооблагаемые разницы, всего	350 111
в том числе: командировочные и прочие расходы по строительству после признания финансового результата	350 111
2. Временные налогооблагаемые разницы, всего	2 921 722
в том числе:	
Возникновение:	8 900 019
Внеоборотные активы	137 505
Основные средства и инвестиционная недвижимость	8 753 530
Расходы будущих периодов (бухгалтерская прибыль)	0
Кредиторская задолженность	0
Проценты по обязательствам	0
Товары отгруженные	8 984
Погашение:	(5 978 297)
Внеоборотные активы	(339 658)
Основные средства	(5 258 380)
Расходы будущих периодов (бухгалтерская прибыль)	(2 063)
Проценты по обязательствам	(378 196)
3. Временные вычитаемые разницы, всего:	774 994
в том числе:	
Возникновение:	2 959 725
Внеоборотные активы	68 870
Арендные обязательства	

Наименование показателей	за 2023
Оценочные обязательства и резервы	51 837
Убыток текущего периода	957 020
Убыток прошлых лет	1 872 373
Прочие	96 25
Погашение:	(2 184 730)
Убыток текущего периода	(957 020)
Внеоборотные активы	(19 199)
Прочие активы и обязательства	(52 946)
Арендные обязательства	(1 155 565)

10. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

1. По строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса отражены суммы затрат по проектам на отчетные даты:

Объект строительства	На 31.12.2023 тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
ЖК «Прокшино»	11 517 243	6 678 747
ЖК «Скандинавия-Юг»	6 979 213	13 554 203
ЖК «Испанские кварталы - 2»	2 559 495	5 684 008
ЖК «Столбово»	3 525 687	9 702 937
ЖК «Бунинские кварталы»	2 394 092	7 571 689
ЖК «Деснаречье»	481 945	3 575 497
ЖК 3-3,3-2	227 253	519 777
ЖК «Макарово»	-	5 017
ЖК «Краски Летово»	129 782	192 867
Итого	27 814 709	47 484 741

2. По строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражены суммы кредиторской задолженности перед участниками долевого строительства по проектам на отчетные даты:

Объект строительства	На 31.12.2023, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
ЖК «Прокшино»	85 255 344	89 995 750
ЖК «Скандинавия-Юг»	60 027 432	82 140 459
ЖК «Испанские кварталы-2»	5 390 141	727 889
ЖК «Дзен-Квартал»	23 876 686	48 268 002
ЖК «Бунинские кварталы»	19 032 977	45 771 385
ЖК «Деснаречье»	8 725 123	21 336 251
Итого	202 307 704	288 239 736

3. По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражены доходы от реализации:

Выручка без учета НДС	За 2024 год тыс. руб.	За 2023 год
ДоходЗастройщика (долевое строительство)	31 000 438	21 108 818
Реализация жилых и нежилых помещений	2 554 253	2 573 496
Вознаграждение за оказанные услуги	161 737	38
Услуги по агентским договорам	56 856	108 286
Предоставление в аренду собственного имущества	93 831	30 816
Прочие	2 325	1 164
Итого	33 869 440	23 822 617

4. Расшифровка статей Отчета о финансовых результатах 2120, 2210, 2220

В составе расходов по обычным видам деятельности по строке 2120 Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование видов расходов	За 2024 год, тыс. руб.	За 2023 год, тыс. руб.
Реализация жилых и нежилых помещений	1 031 422	719 000
ДоходЗастройщика (долевое строительство)	105 365	39 566
Всего по строке 2120 Себестоимость продаж	1 142 787	758 566

В составе коммерческих расходов по строке 2210 Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование видов расходов	За 2024 год, тыс. руб.	За 2023 год, тыс. руб.
Реклама	3 349 145	1 305 850
Услуги по привлечению покупателей	2 070 478	3 134 343
Затраты сч.08.44	1 865 632	1 149 636
Коммунальные и эксплуатационные расходы	143 350	67 379
Расходы на продажу	605 216	58 755
Поддержание комфортной городской среды	408 183	28 906
Компенсация/субсидирование ставки	2 737	19 247
Прочие услуги	490 443	59 653
Всего по строке 2210 Коммерческие расходы	8 935 184	5 823 769

В составе управленческих расходов по строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование видов расходов	За 2024 год, тыс. руб.	За 2023 год, тыс. руб.
-----------------------------	------------------------	------------------------

Заработная плата/отпускные, взносы с ФОТ	9 196 043	3 600 485
Расходы на подготовку и освоение новых производств	488 421	190 376
Консультационные и информационные услуги	645 736	864 218
Малоценное оборудование и запасы	147 382	34 739
Малоценные НМА	95 430	0
Аренда помещения и имущества	131 482	31 415
Налоги и сборы (за исключением налогов, перечисленных в ст. 270 НК РФ)	59 097	11 763
Коммунальные и эксплуатационные расходы	36 752	14 116
Амортизация основных средств	33 296	2 878
Обучение сотрудников	26 955	5 560
Расходы по поддержанию имущества в рабочем состоянии	25 095	3 257
Программное обеспечение	16 397	0
Прочие	91 483	804 978
Всего по строке 2220 Управленческие расходы	10 993 569	5 563 786

11. Информация «Условные обязательства»

По состоянию на:

31.12.2024 и 31.12.2023 – оформлен договор поручительства с АО «Россельхозбанк» от 19.02.2016г. №156300/0058-8/8 в составе ГК А101, по которому каждый поручитель, совместно и порознь гарантирует в отношении банка исполнения основным Заемщиком ООО «А101» всех обязательств по кредиту в размере 34 000 000 тыс. рублей.

Обществом (Поручитель) заключен Договор поручительства от 13.07.2021 № GR217900/0011-8/1 с АО «Россельхозбанк», по которому Общество обязуется отвечать перед банком за исполнение акционерным обществом «УПРАВЛЕНИЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ № 111» своих обязательств по генеральному соглашению о выдаче банковских гарантий от 13.07.2021 № GR217900/0011.

Обеспечение обязательств выданные:

(тыс. руб.)			
№	Наименование	на 31.12.2024	на 31.12.2023
	АО «Россельхозбанк»	20 762 786	25 141 148
1	Договор поручительства юридического лица №156300/0058-8/15 от 19.02.2016	18 491 502	22 185 269
2	Договор поручительства № GR217900/0011-8/1 от 13.07.2021	2 271 284	2 955 879
	Итого:	20 762 786	25 141 148

60

Общество оценивает вероятность наступления неблагоприятного исхода менее 50% (поручительство по кредиту АО «Россельхозбанк»), поэтому оценочное обязательство не создается.

12. Информация о рисках.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

12.1 Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержания его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

12.2 Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

12.3 Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

12.4 Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

13. Информация о курсах валют

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы.

Официальный курс одного Доллара США к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2024 года – 101,6797 руб.

31 декабря 2023 года – 89,6883 руб.

Официальный курс одного Евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2024 года – 106,1028 руб.

31 декабря 2023 года – 99,1919 руб.

14. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31 декабря 2024 года руководство провело анализ потенциальных роста и волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок и будущей бизнес-стратегии Общества в целях оценки потенциального влияния пандемии на деятельность Общества. С учетом проведенного анализа руководство имеет достаточные основания ожидать, что у Общества имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности является обоснованным.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Начиная с 2012 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводят и постепенно ужесточают незаконные односторонние ограничительные меры в отношении российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания Россией Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики в качестве независимых государств и начала специальной военной операции Вооруженных Сил Российской Федерации на территории ДНР, ЛНР и Украины, вышеуказанные страны ввели дополнительные рестрикции в отношении Правительства России, а также крупных финансовых институтов, других российских юридических и физических лиц. Были введены ограничения на поставку различных товаров и оказание услуг российским предприятиям. В рамках политики экономического давления на Российскую Федерацию, ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на

62

территории России; а также деловое сотрудничество с российскими гражданами и юридическими лицами.

Российская Федерация, в свою очередь, включила государства, оказывающие на нее экономическое давление в Перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации российских юридических и физических лиц недружественные действия (перечень недружественных государств), к которым применяются ответные ограничительные меры. Реализованы также меры валютного контроля, приняты иные специальные экономические решения, призванные обеспечить безопасность и поддержать устойчивость российской экономики.

23-27 сентября 2022 г. в Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых они были включены в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями недружественными странами были введены в отношении Российской Федерации дополнительные рестрикции, причем существует высокий риск дальнейшего расширения и ужесточения.

С 21 сентября 2022 г. в Российской Федерации проводится частичная мобилизация военнообязанных граждан в Вооруженные Силы.

Введение и последующее усиление рестрикций, объявление частичной мобилизации повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных односторонних рестрикций, а также частичной мобилизации, в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная отчетность по РСБУ отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

15. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не оказывалась.

16. События после отчетной даты

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



«05» марта 2025

Генеральный директор

ООО «Специализированный

застройщик «А101» И.С. Данилиди