



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Часовая»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Часовая», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ.

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 годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

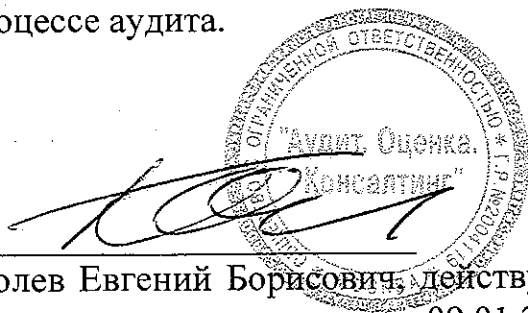
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши

выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Королев Евгений Борисович, действующий от имени аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2025 г. № 10, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение, ОРНЗ 21606045142

«05» марта 2025 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Часовая»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 20.02.2019 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1197746127215

Местонахождение: 111024, г. Москва, ул. Душинская, д. 7, стр. 1, эт. 3, каб. 18

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация		Форма по ОКУД	Коды		
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЧАСОВАЯ"		по ОКПО	36225795		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9709044935		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	384		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес)					
111024, Москва г, Душинская ул, дом 7, строение 1, этаж 3, кабинет 18					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	157 375	179 372	15 317
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	203 945	207 213	210 480
3.4	Финансовые вложения	1170	24 350 645	22 994 425	22 938 741
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	1 206 893	499 349	217 254
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	25 918 858	23 880 359	23 381 792
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	28 052 164	18 815 548	5 602 785
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	332 374
3.9	Дебиторская задолженность	1230	3 627 408	2 811 914	1 328 772
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	127	794	758
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	9 409	5 744	4 694
	Расчеты по налогам и сборам	12303	6	2 191	1
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	3 617 866	2 803 185	1 323 318

3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 481 541	315 527	972
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	48 881	37 785	14 340
3.12	Прочие оборотные активы	1260	-	8	-
	Итого по разделу II	1200	33 209 994	21 980 782	7 279 243
	БАЛАНС	1600	59 128 852	45 861 141	30 661 035

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	102	102	50
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	6 423 279	6 423 279	6 433 826
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 181 193)	(797 035)	(310 144)
	Итого по разделу III	1300	5 242 188	5 626 346	6 123 732
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	36 253 725	30 984 002	24 250 616
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	828 366	301 036	140 257
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	220	391	279
	Итого по разделу IV	1400	37 082 311	31 285 429	24 391 152
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	7 193 237	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	9 610 227	8 948 813	145 974
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	38 043	149 287	60 941
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	3 290	2 401	2 128
	Расчеты по налогам и сборам	15203	8 640	21 900	37 289
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	100	166	199
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	231	41
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	9 560 154	8 774 828	45 376
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	889	553	177
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 804 353	8 949 366	146 151
	БАЛАНС	1700	59 128 852	45 861 141	30 661 035



Руководитель

(подпись)

Максинский Александр
Сергеевич

(расшифровка подписи)

12 февраля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

31 12 2024

36225795

9709044935

71.12.2

12300

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	93 645	77 078
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(47 332)	(71 289)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	46 313	5 789
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(7 447)	(7 492)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	38 866	(1 703)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	1 342 146	1 270 252
4.5	Проценты к уплате	2330	(1 805 103)	(1 845 148)
4.5	Прочие доходы	2340	386 738	44
4.5	Прочие расходы	2350	(527 019)	(31 652)
	в том числе:		-	-
			-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(564 372)	(608 207)
4.6	Налог на прибыль	2410	180 214	121 316
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	180 214	121 316
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(384 158)	(486 891)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(384 158)	(486 891)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Максинский Александр
Сергеевич

(расшифровка подписи)

12 февраля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2024
36225795		
9709044935		
71.12.2		
12300		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	50	-	6 433 826	-	(310 144)	6 123 732
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	52	-	-	-	-	52
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
увеличение УК	3217	52	-	-	-	-	52
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(10 547)	-	(486 891)	(497 438)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(486 891)	(486 891)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	(10 547)	X	-	(10 547)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

10

Дивиденды		3227	X		X		X		X			-	-
-----------	--	------	---	--	---	--	---	--	---	--	--	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	102	-	6 423 279	-	(797 035)	5 626 346
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(384 158)	(384 158)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(384 158)	(384 158)
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	102	-	6 423 279	-	(1 181 193)	5 242 188

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
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	5 242 188	5 626 346	6 123 732



Руководитель Максинский Александр Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2025 г.

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

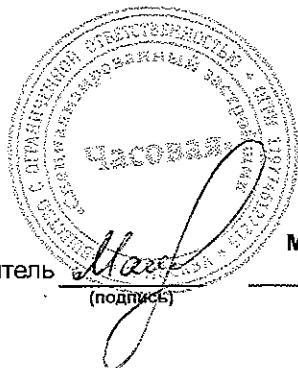
Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЧАСОВАЯ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
36225795		
9709044935		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	95 988	79 148
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	89 403	76 473
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	6 585	2 675
Платежи - всего	4120	(7 481 552)	(3 627 130)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 726 920)	(1 472 633)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 186)	(4 564)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(4 889)	(11 339)
вознаграждение заказчика	4126	(24 388)	(22 013)
финансирование строительства ИДП	4127	(5 449 075)	(1 813 652)
прочие платежи	4129	(271 094)	(302 929)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 385 564)	(3 547 982)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	1 232
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	-	1 060
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	172
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 544 299)	(606 471)
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	(34 703)	(249 624)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 509 596)	(356 847)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 544 299)	(605 239)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	9 152 165	4 924 054
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	9 152 165	4 924 002
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	52
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	(211 206)	(747 388)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(211 206)	(747 388)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	8 940 959	4 176 666
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	11 096	23 445
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	37 785	14 340
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	48 881	37 785
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

**Максинский Александр
Сергеевич**

(расшифровка подписи)

12 февраля 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик Часовая»

за 2024 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Часовая» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Часовая» (далее по тексту «Общество»).

Ранее – Общество с ограниченной ответственностью «ФОНТАНКА» (смена наименования решением единственного участника от 12.05.2020г., зарегистрировано в ЕГРЮЛ 20.05.2020г. ГРН № 2207704601267).

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «Специализированный застройщик Часовая».

1.3 Местонахождение Общества:

Юридический адрес: 111024, г. Москва, ул. Душинская, д. 7, стр. 1, эт. 3, каб. 18.

Адрес для переписки: 111024, г. Москва, ул. Душинская, д. 7, стр. 1, эт. 3, каб. 18.

1.4 Дата внесения сведений в ЕГРЮЛ: 20.02.2019г.; ОГРН 1197746127215.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

В отчетном периоде отсутствовал факт реорганизации Общества.

Общество было реорганизовано «08» июля 2021г. путем присоединения к нему ООО «Сокол» ОГРН 1187746903574 и ООО «РОО Апартамент» ОГРН 1187746561089.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 9709044935 КПП 772201001.

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

Основной вид деятельности Общества - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код ОКВЭД 71.12.2.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, направленную на исполнение функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ул. Часовая, вл. 28.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Часовая 28», расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Часовая, вл. 28.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Часовая 28», строительство которых осуществлялось в 2024 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Часовая, вл. 28, этап 1.2 с подземным паркингом	№ 77-09-021089-2023 от 18.09.2023	-
г. Москва, ул. Часовая, вл. 28, этап 1.1 с подземным паркингом и встроенно-пристроенным ДОО на 100 мест	№ 77-09-020622-2023 от 10.01.2023	-

Коды дополнительных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
- 68.20.1 Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 3 чел.

1.9 Состав членов исполнительных и контрольных органов:

Генеральный директор: Максинский Александр Сергеевич

Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 08.08.2019г., приказ о вступлении в должность от 09.08.2019г., лист записи в ЕГРЮЛ за № 2197748567355 от 16.08.2019г., трудовой договор заключен 09.08.2019г. сроком на 3 года. Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 04.08.2022г. продлены полномочия Максинского А. С., трудовой договор заключен 09.08.2022г. сроком на 3 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг от 09.08.2019г. № Д809890/19.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов.

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений.

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.13 Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

1.14 Сведения об Аудиторской компании и ее местонахождении:

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг" (ИНН 7714176877, ОГРН 1027739541664).

Местонахождение - 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт 2, ком. 7.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 102 040 (Сто две тысячи сорок рублей). Структура Уставного капитала Общества, следующая:
на 31.12.2024 г.

Наименование участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Размер доли в уставном капитале, проценты
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (ОГРН 5167746463726, место нахождения: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, дом 19, стр. 1) – с 23.12.2023 по настоящее время	102 040	100

На 31.12.2023 г.

Наименование участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Размер доли в уставном капитале, проценты
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (ОГРН 5167746463726, место нахождения: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, дом 19, стр. 1) – с 23.12.2023 по настоящее время	52 040	51
АО «Группа АЭ» (ОГРН 1047796550141, место нахождения: 107497, г. Москва, ул. Амурская, д. 7 стр. 3, пом/ком I/1) – с 10.01.2022 по 07.10.2024	50 000	49

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 4 от «22» декабря 2023 года. Учетная политика действует с 01 января 2024 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательств) в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

В течение 2024 года в Учетную политику изменения не вносились.

Основные положения

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;

- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);

- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее

списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места. Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи

Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;

- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпуса в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 "Себестоимость продаж".

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНВ или получено РНВ, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет
 НУ – налоговый учет
 ИДП – инвестиционно-девелоперский проект
 НДС – налог на добавленную стоимость
 МПЗ – материально-производственные запасы
 ДКП – договор купли-продажи
 ПДКП – предварительный договор купли-продажи
 ОНА – отложенные налоговые активы
 ОНО – отложенные налоговые обязательства
 УК – уставный капитал
 ПО – программное обеспечение
 ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

3.1 Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют

3.2 Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Основные средства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Здания, в том числе:	140 662	158 244	-
первоначальная стоимость	158 244	158 244	-
накопленная амортизация	(17 582)	-	-
Сооружения, в том числе:	10 262	3 753	230
первоначальная стоимость	15 107	4 108	242
накопленная амортизация	(4 845)	(355)	(12)

Машины и оборудование (кроме офисного)	830	1 034	-
первоначальная стоимость	1 034	1 034	
накопленная амортизация	(204)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	5 447	7 300	-
первоначальная стоимость	7 768	7 768	-
накопленная амортизация	(2 321)	(468)	-
ППА, в том числе:	174	317	232
первоначальная стоимость	785	767	450
накопленная амортизация	(611)	(450)	(218)
Строительство объектов основных средств	-	8 724	14 855
ИТОГО	157 375	179 372	15 317

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(17 582)	-	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	(17 582)	-	-	-
Сооружения	6 509	-	-	-
Сооружения первоначальная стоимость	10 999	-	-	-
накопленная амортизация	(4 490)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	(204)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	(204)	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	(1 853)	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	(1 853)	-	-	-
ППА	(143)	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	18	-	-	-
накопленная амортизация	(161)			
Строительство объектов основных средств	(8 724)			

Арендованные земельные участки у Департамента городского имущества г. Москвы по адресу: г. Москва, ул. Часовая, учтенные на счете 001

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-021181 от 31.05.2002	31.05.2027	г. Москва, ул. Часовая, вл. 24, стр. 14	77:09:0004003:30	552	11 689 665
	М-09-027963 от 22.12.2004	22.12.2029	г. Москва, ул. Часовая, вл. 24	77:09:0004003:55	2076	110 306 869
	М-09-053997 от 23.04.2019	15.04.2068	г. Москва, ул. Часовая, вл. 24/1, стр. 1-8	77:09:0004003:56	4961	100 248 366
	М-09-055828 от 20.10.2020	26.08.2069	г. Москва, ул. Часовая, вл. 24, стр. 3	77:09:0004003:4251	1141	48 355 124
	М-09-060763 от 20.06.2023	06.06.2072	г. Москва, ул. Часовая, д. 28, стр. 4	77:09:0004003:60	12200	173 890 604
	М-09-057080 от 11.08.2021	02.03.2070	-	77:09:0004003:4598	553	13 040 165

3.3 Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Доходные вложения	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Здания, в том числе:	203 945	207 213	210 480
первоначальная стоимость	222 189	222 189	222 189
накопленная амортизация	(18 244)	(14 976)	(11 709)
ИТОГО	203 945	207 213	210 480

Движение Доходных вложений за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	-	-	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	(3 268)	-	-	-
ИТОГО	(3 268)	-	-	-

3.4 Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Долгосрочные финансовые вложения	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Паи и акции	250	37 394	22 942
Предоставленные займы	24 350 395	22 957 031	22 915 799
ИТОГО	24 350 645	22 994 425	22 938 741

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло
Паи и акции	250	37 394
Предоставленные займы	1 708 891	315 527
ИТОГО	1 709 141	352 921

Резервы под обесценение финансовых вложений за отчетный период не создавались.

3.5 Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Арендные обязательства	57	85	57
Расходы будущих периодов	25 983	20 786	20 786
Оценочные обязательства и резервы	222	111	36
Убытки прошлых лет	941 450	443 657	196 375
Прочие расходы	238 480	34 710	-
Основные средства	2	-	-
Резерв сомнительных долгов	699	-	-
ИТОГО	1 206 893	499 349	217 254

3.6 Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют

Оборотные активы

3.7 Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Незавершенное производство, в том числе:	28 052 164	18 815 548	5 602 785
Затраты на проектирование и строительство	22 799 907	16 648 948	4 719 046
НДС по затратам на проектирование и строительство	664 702	272 490	161 586
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 587 555	1 894 110	722 153
ИТОГО:	28 052 164	18 815 548	5 602 785

Движение Занасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Затраты на проектирование и строительство	7 925 588	1 774 629
НДС по затратам на проектирование и строительство	400 525	8 314
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	8 778 164	6 084 719
ИТОГО	17 104 277	7 867 661

3.8 Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
По приобретенным услугам	-	-	332 374
ИТОГО:	-	-	332 374

3.9 Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	127	794	758
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде, и т.п)	12 205	5 744	4 694
Резерв по сомнительным долгам	(2 796)	-	-
Налоги и сборы	6	2 191	2
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, пр.)	3 617 866	2 803 185	1 323 318
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
ИТОГО:	3 627 408	2 811 914	1 328 772

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Признание	2 796	-	-
Остаток на конец периода	2 796	-	-

3.10 Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Краткосрочные финансовые вложения	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Предоставленные займы	1 481 541	315 527	972
ИТОГО:	1 481 541	315 527	972

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло
Займы	1 166 014	-
ИТОГО	1 166 014	-

3.11 Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчетные счета	48 881	37 785	14 340
ИТОГО:	48 881	37 785	14 340

3.12 Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие оборотные активы	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Право использования ПО	-	8	-
ИТОГО:	-	8	-

Капитал

3.13 Расшифровка раздела «Капитал» (тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	102	102	50
Добавочный капитал	6 423 279	6 423 279	6 433 826
Резервный капитал	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(1 181 193)	(797 035)	(310 144)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	514	514	514
Нераспределенная прибыль отчетного периода	-	-	-
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	5 242 188	5 626 346	6 123 732

3.14 Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (тыс. руб.)

Участники	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ГАЛАКТИК ИНВЕСТ ООО (правопреемник ГАЛАКТИК ИНВЕСТ АО)	-	-	49,95
СЗ ЧАСОВАЯ ООО	-	-	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	102	52	-
Группа АЭ АО	-	50	0,05
ИТОГО:	102	102	50

На 31.12.2024 Уставный капитал оплачен полностью.

3.15 Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» (тыс. руб.)

Участники	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	6 423 279	6 423 279	6 433 826
ИТОГО:	6 423 279	6 423 279	6 433 826

Добавочный капитал составляет 6 423 279 тыс. руб. Увеличен в 2021 г. на 6 381 210 тыс. руб. за счет внесения вклада в имущество Участником Общества ООО «Галактик Инвест»:

- 302 120 тыс. руб. – Протокол ВОСУ от 27.08.2021г.
- 6 025 090 тыс. руб. - Протокол ВОСУ от 09.12.2021г.
- 54 000 тыс. руб. - Протокол ВОСУ от 16.12.2021г.

Уменьшен в 2023 г. на 10 547 тыс. руб. - 18.08.2023 г. внесены изменения в Протокол ВОСУ от 09.12.2021

Долгосрочные обязательства

3.16 Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные банковские кредиты	31 219 686	22 518 466	17 946 653
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	4 626 767	2 183 214	287 637
Долгосрочные займы	317 120	5 334 401	5 729 600
Проценты по долгосрочным займам	90 152	947 921	286 726
ИТОГО:	36 253 725	30 984 002	24 250 616

Кредитные средства по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B00777 от 24.10.2022 с ПАО Сбербанк предоставлены Обществу на финансирование затрат на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта, расположенного по строительному адресу: г. Москва, САО, ул. Часовая, вл. 24-28.

В 2024 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 5 345 400 тыс. руб.

3.17 Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Основные средства	44	63	46
Прочие расходы	828 319	300 966	140 209
Проценты по обязательствам	3	7	2
ИТОГО:	828 366	301 036	140 257

3.18 Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)

Прочие обязательства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты по аренде (счет 76.07)	220	391	279
ИТОГО:	220	391	279

Краткосрочные обязательства

3.19 Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Краткосрочные займы	5 257 022	-	-
Проценты по краткосрочным займам	1 936 215	-	-

Заемные средства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ИТОГО:	7 193 237	-	-

3.20 Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги и т.п)	38 043	149 287	60 941
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры и др.)	3 290	2 401	2 128
Налоги и сборы	8 640	21 900	37 289
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	100	166	199
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	231	41
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям и др.)	9 560 154	8 774 828	45 376
ИТОГО:	9 610 227	8 948 813	145 974

3.21 Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Оценочные обязательства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Резерв на оплату отпусков	889	553	177
ИТОГО:	889	553	177

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

4.1 Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (тыс. руб.)

В 2024 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- сдача в аренду части нежилых/офисных зданий.

Выручка	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Доходы от аренды	93 645	100	77 078	100,00
ИТОГО:	93 645	100	77 078	100,00

4.2 Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (тыс. руб.)

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость продаж	(47 332)	(71 289)
ИТОГО:	(47 332)	(71 289)

4.3 Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (тыс. руб.)

Объект учета отсутствует

4.4 Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (тыс. руб.)

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
------------------------	----------	----------

Услуги по хранению прочие	(9)	-
Аудиторские услуги	(100)	(100)
Аренда офисных площадей	(263)	(335)
Специальное оборудование (Терминалы сбора данных, этикеточные принтеры и т.д.)	-	(9)
Страхование от НС-АУП	(7)	(7)
Аренда машин и оборудования	(2)	(2)
Резервы по отпускам-АУП	(366)	(395)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 842)	(1 842)
Страховые взносы-АУП	(1 113)	(1 101)
Заработная плата-АУП	(3 705)	(3 669)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(40)	(32)
ИТОГО	(7 447)	(7 492)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (тыс. руб.)

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Материальные затраты	204	279
Себестоимость реализованных услуг	42 174	67 487
Расходы на оплату труда	3 987	3 972
Отчисления на социальные нужды	1 204	1 199
Амортизация	3 452	3 523
Прочие расходы	3 758	2 321
Итого затраты по обычным видам деятельности	54 779	78 781

4.5 Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению	1 342 146	1 270 252
Проценты по договорам займа	1 335 561	1 267 577
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	6 585	2 675
Проценты к уплате	(1 805 103)	(1 845 148)
Процентные расходы (ФСБУ 25)	(29)	(8)
Проценты по займам и кредитам	(1 805 074)	(1 845 140)
Прочие доходы, из них:	386 738	44
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	350 308	-
Прочие внереализационные доходы	36 430	44
Прочие расходы, из них:	(527 019)	(31 652)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(853)	(6)
Расходы при выходе из проекта	(40 073)	-
Резерв по сомнительным долгам	(2 796)	-
Услуги банков	(124 938)	(29 140)

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	(350 308)	
Штрафы, пени, неустойки	(1 797)	(1 657)
Судебные издержки	(6 102)	(845)
Прочие расходы	(152)	(4)

4.6 Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	(564 372)		
Арендные обязательства	(194)	(39)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	336	67	ОНА
Резервы сомнительных долгов	2 796	559	ОНА
Убытки прошлых лет	1 547 513	309 503	ОНА
Основные средства	5	1	ОНА
Прочие расходы	780 372	156 074	ОНА
Издержки обращения	(5)	(1)	ОНО
Проценты по обязательствам	23	5	ОНО
Основные средства	142	28	ОНО
Прочие расходы	(1 808 443)	(361 689)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Пересчет по ставке 25%	241 379		ОНА
Пересчет по ставке 25%	(165 673)		ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		180 214	

Отложенный налог на прибыль указан с учетом перерасчета ОНА и ОНО в связи с изменением законодательства, с 01.01.2025г. ставка налога на прибыль организаций составляет 25%.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, решения участников о прекращении деятельности Общества отсутствуют.

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1 Операции в иностранной валюте

В 2024 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2 Неденежные операции

В 2024 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3 Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2024 г.

По состоянию на 31 декабря 2024 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Едиличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Максинский Александр Сергеевич

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	519 тыс. руб. В т.ч. - НДФЛ – 52 тыс. руб. - страховые взносы – 120 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

5.4 Сведения об операциях со связанными сторонами за 2024 г. (тыс. руб.)

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

В результате принятия Обществом мер по установлению сведений в отношении своих бенефициарных владельцев в соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001 г., выявлено, что бенефициарный владелец у Общества по состоянию на 01.01.2025 года отсутствует.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

Наименование связанной стороны	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов в
Виды операций	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1.Бенефициар Общества - отсутствует					
2. Участники / акционеры, доля участия					
2.1 ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, 100 %					Безнал /краткосрочная
полученные займы	1 601	7 602 110	-	7 600 509	
предоставленные займы	21 879 271	-	27 229 909	-	
по договорам цессии	815 415	-	815 415	-	
3.Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1 ПИК СЗ ПАО					Безнал /краткосрочная
с поставщиками прочие	65 278	66 491	-	10 953	
4. Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
4.1 ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО					Безналичная/краткосрочная
по вознаграждению за услуги	-	-	-	10 547	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	1 200	-	1 200	
4.2 ПИК-УК ООО					
по вознаграждению за услуги	29 266	28 121	-	100	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	7 858 498	4 895 678	4 128 617	-	
4.3 ФОРМА ООО					

с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2 028 788	1 798 715	-	116 829
4.4 ХЕДЗ РИЭЛТИ				
предоставленные займы	1 404 259	-	1 404 259	-
4.5 МСК ЭНЕРГО АО				
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	71 745	-	72 392	-

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их несущественности.

5.5 Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2024 г.	2023 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

5.6 Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

5.7 Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс. руб.)

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Выданное поручительства по кредитным обязательствам перед ЦАО СБЕРБАНК	31 219 686	22 518 466	-

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076 .Э "Движение по счету-эскроу".

Наименование	2024 г.	2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	25 142 741	12 587 642

5.8 Судебные разбирательства Общества

Судебные разбирательства, существенно влияющие на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2024 году и дату подготовки отчетности, отсутствуют.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9 Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.10 Контролируемые сделки

В 2024 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.11 Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12 Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 16.12.2024 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

5.13 Система внутреннего контроля

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5.14 События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2025 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.15 Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик Часовая» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 384 158 тыс. руб., но по состоянию на 31.12.2024 г. обязательства Общества не превышают сумму его активов. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Часовая 28» по адресу: г. Москва, ул. Часовая, вл. 28. Продолжительность застройки комплекса – 8 лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2025 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2025 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Общество имеет положительные чистые активы, в связи с чем Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5.16 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:

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 удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

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.

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.

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.

5.17 Исправление ошибок

Общество не выявило в 2024 г. существенные ошибки.

5.18 Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоры доверительного управления имуществом Общество не заключало.

5.19 Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2024 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

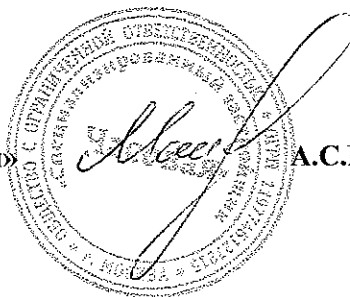
5.20 Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик Часовая»



А.С.Максинский

«12» февраля 2025 года

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 41 лист
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»
Агаркова Ю.А.

