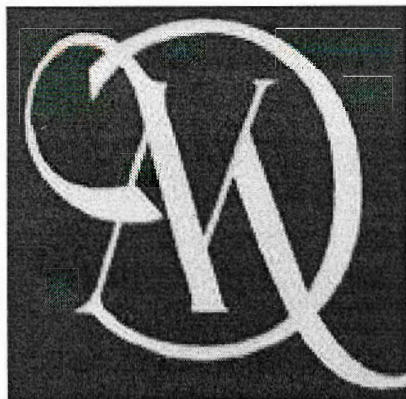




ООО

«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**

Акционерам
Акционерного общества
«Специализированный застройщик
«Пресненский Вал 27»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Пресненский Вал 27», 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 Акционерного общества «Специализированный застройщик «Пресненский Вал 27» 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 г., в котором указано, что аудируемое лицо понесло чистый убыток в сумме 1 459 419 тыс. руб. за 2024 год и по состоянию на «31» декабря 2024 года обязательства аудируемого лица превышали его активы на 2 654 775 тыс. руб. Как отмечается в разделе 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.15, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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 руководством и 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.



Парфенова Игиталия Анатольевна, действующая от имени
аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2025 г. №6,
руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение,
ОРНЗ 21706057798

«31» марта 2025 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Пресненский Вал 27»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 13.09.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739183230

Местонахождение: 123557, Россия, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, ул. Пресненский вал., д. 27, стр.8, пом/ком II/1.

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	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	05758210		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7703071061		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	123557, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Пресненский Вал, д. 27, стр. 8, кв. пом/ком II/1	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

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	-	58	65
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	93 811	197 985	200 406
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	17 391	-	-
	Финансовые вложения	1170	19 681 473	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 576 379	522 166	245 722
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	21 369 055	720 209	446 192
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	21 911 285	16 907 706	9 952 110
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	21 836 515	16 907 706	9 952 110
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	74 770	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	430	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 426 148	1 236 298	541 571
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	6	261	1 471
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	28 673	111 658	131 893
	Расчеты по налогам и сборам	12303	9 245	11 197	10 946
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	2 388 223	1 113 181	397 261
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	12 785 901	12 679 925
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	41 049	16 445	11 225
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	41 049	16 445	25
	Денежные средства на спецсчетах	12503	-	-	11 200
	Прочие оборотные активы	1260	-	3	34
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12603	-	3	34
	Итого по разделу II	1200	24 378 913	30 946 353	23 184 864
	БАЛАНС	1600	45 747 968	31 666 562	23 631 057

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	55	55	55
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	55	55	55
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	30 645	30 645	30 645
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	69 162	69 162	69 162
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 754 637)	(1 295 218)	(812 725)
	Итого по разделу III	1300	(2 654 775)	(1 195 356)	(712 863)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	45 435 763	27 011 643	18 751 169
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	39 391 122	23 724 394	18 671 130
	Долгосрочные займы	14102	-	272 340	80 039
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	6 044 641	2 660 274	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	-	354 635	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	675 830	198 867	42 838
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	672 048	198 867	42 838
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	46 111 594	27 210 510	18 794 007
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	1 245 257
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15105	-	-	905 370
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	339 887
	Кредиторская задолженность	1520	2 289 398	5 649 972	4 303 311
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	63 584	76 037	52 159
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	1 199	1 239	2 646
	Расчеты по налогам и сборам	15203	25 555	31 227	29 176
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	334	11	1 429
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	606	1 375	265
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	2 079 295	3 271 722	4 132 799
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	118 826	2 183 538	-
	Расчеты с учредителями	15212	-	84 823	84 823
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 750	1 436	1 345
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	1 750	1 436	1 345
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 291 149	5 651 408	5 549 913
	БАЛАНС	1700	45 747 968	31 666 562	23 631 057

Руководитель

(подпись)

Божедомов Артем
Сергеевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.



7

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710002		
)	31	12	2024
Д	05758210		
Н	7703071061		
О	71.12.2		
2			
	12267	16	
С			
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	122 994	144 030
	в том числе:		-	-
	Себестоимость продаж	2120	(1 357 763)	(29 507)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(1 234 769)	114 523
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(93 909)	(91 542)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 328 678)	22 981
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	751 246	736 925
	Проценты к уплате	2330	(1 712 479)	(1 214 038)
	Прочие доходы	2340	417 149	119
	Прочие расходы	2350	(163 907)	(148 896)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 036 669)	(602 909)
	Налог на прибыль	2410	577 250	120 415
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	577 250	120 415
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 459 419)	(482 494)

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	(1 459 419)	(482 494)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(27)	(9)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Божedomов Артем
Сергеевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / **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		
0710004		
31	12	2024
05758210		
7703071061		
71.12.2		
12267	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	55	-	99 807	-	(812 725)	(712 863)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(482 493)	(482 493)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(482 493)	(482 493)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	55	-	99 807	-	(1 295 218)	(1 195 356)
За 2024 г.							
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	-	-	-	-	(1 459 413)	(1 459 413)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 459 413)	(1 459 413)
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	55	-	99 807	-	(2 754 637)	(2 654 775)

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	(2 654 775)	(1 195 356)	(712 864)



Руководитель

(подпись)

Божедомов Артем
Сергеевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

13

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

		Форма по ОКУД	0710005		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"			
Идентификационный номер налогоплательщика		"ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"	по ОКПО	05758210	
Вид экономической деятельности		Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	7703071061	
Организационно-правовая форма / форма собственности		Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Единица измерения:		в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
			по ОКЕИ	384	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	498 869	192 083
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	452 931	154 308
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	40 014	30 251
прочие поступления	4119	5 924	7 524
Платежи - всего	4120	(8 981 280)	(7 173 065)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 130 513)	-2078832441
в связи с оплатой труда работников	4122	(17 133)	(16 790)
процентов по долговым обязательствам	4123	(85 401)	(194 049)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(4 043)	(2 471)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(259 171)	(180 175)
вознаграждение заказчика	4127	(96 084)	(67 192)
финансирование строительства ИДП	4128	(6 254 034)	(4 170 633)
прочие платежи	4129	(134 901)	(462 923)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(8 482 411)	(6 980 982)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	52 800	21 100
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	40 560	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	12 240	21 100
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(7 000 250)	(238 476)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(132 500)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(250)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(7 000 000)	(105 976)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(6 947 450)	(217 376)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	16 366 437	7 746 335
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	16 366 437	7 746 335
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	(911 972)	(542 757)
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	(84 823)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(827 149)	(542 757)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	15 454 465	7 203 578
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	24 604	5 220
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	16 445	11 225
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	41 049	16 445
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Божедомов Артем
Сергеевич

(расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27" за
2024 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"

1.2 Сокращенное наименование:

АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 123557, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Пресненский Вал, д. 27, стр. 8, кв. пом/ком II/1

Адрес для переписки: 123557, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Пресненский Вал, д. 27, стр. 8, кв. пом/ком II/1

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

05.10.1995 ОГРН 1027739183230

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7703071061 КПП 770301001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, вл. 27.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Republic», расположенный по строительному адресу: г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, вл. 27.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: с использованием спецсчетов/кредитных и заемных средств.

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

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Пресненский вал, вл. 27, корп. 4.1, 4.2 с подземной автостоянкой (4-й этап стр-ва)	№ 77-01-021636-2024 от 02.08.2024	-
г. Москва, Пресненский вал, вл. 27, корпус 1.1 (1-й этап стр-ва, реновация)	№ 77-181000-019928-2021 от 22.12.2021	№ 77-01-011819-2023 от 25.12.2023

г. Москва, ул. Пресненский Вал, земельный участок 27/5, Офисное здание	№ 77-01-021596-2024 от 09.07.2024	-
г. Москва, Пресненский вал, вл. 27, корп. 2.1, 2.2 и 2.3 с подземной автостоянкой (2-й этап стр-ва)	№ 77-181000-020241-2022 от 30.05.2022	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:
71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:
14 чел.

1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

УПРАВЛЯЮЩИЙ-ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ БОЖЕДОМОВ АРТЁМ СЕРГЕЕВИЧ. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 28.12.2024, приказ о вступлении в должность от 28.12.2024, лист записи в ЕГРЮЛ за № 2257702073000 от 15.01.2025. Сроком на 3 года. Трудового договора – нет.

До 24.12.2024 г ведение бухгалтерского и налогового учета осуществлял ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д1407014/22 от 10.01.2022 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

нет

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

нет

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 Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг» ИНН 7714176877 КПП 772201001 ОГРН 1027739541664.

Место нахождения: 111116, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт 2 КОМНАТА 7.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

17

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 55 000 (Пятьдесят пять тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 20.03.2020 по 27.12.2024	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	55 000	100
с 28.12.2024 г. по настоящее время	СЗ ОЗЕРНАЯ АО	54 989	99,98
с 28.12.2024 г. по настоящее время	Гайдуков Александр Олегович	11	0,02
ИТОГО		55 000	100

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 55 000

Количество акций, выпущенных, но не оплаченных или оплаченных частично: 0

Номинальная стоимость 1 акции 1 рубль.

Реестродержатель акций Общества: АО "ВТБ РЕГИСТРАТОР" Договор № УРМ-10/180914 от 18.09.2014 г.

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 № 1-1 от 25.12.2023. Учетная политика действует начиная с 01.01.2024-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, осмоторительности, 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 изменения в Учетную политику не вносились.

Информация по изменению показателей на 31.12.2024 в связи с изменением учетной политики: (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

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 06/2020).

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 обрабатываемые, 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 36.01 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 апартamentов в жилой площади и апартamentов 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 (корпусу 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 подразделяется 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 РНС или получено РНС, 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, следующего за месяцем 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.)

Нематериальные активы (строка 1110)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
в том числе:	-	58	65
балансовая стоимость	-	129	129
накопленная амортизация	-	(71)	(64)
ИТОГО	-	58	65

24

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Здания, в том числе:	29 045	29 959	30 373
первоначальная стоимость	74 637	77 849	88 820
накопленная амортизация	(45 592)	(47 890)	(58 447)
Сооружения, в том числе:	322	174	266
первоначальная стоимость	2 034	2 104	2 139
накопленная амортизация	(1 712)	(1 930)	(1 873)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	6 543	451	572
первоначальная стоимость	9 268	7 383	9 457
накопленная амортизация	(2 725)	(6 932)	(8 885)
Офисное оборудование, в том числе:	1 562	995	991
первоначальная стоимость	2 469	1 622	1 406
накопленная амортизация	(907)	(627)	(415)
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	808	1 379	1 949
первоначальная стоимость	2 900	2 900	2 900
накопленная амортизация	(2 092)	(1 521)	(951)
Земельные участки	-	158 551	158 551
Другие виды основных средств, в том числе:	-	788	2 014
первоначальная стоимость	-	1 603	5 454
накопленная амортизация	-	(815)	(3 440)
Строительство объектов основных средств	55 531	5 690	5 690
ИТОГО	93 811	197 985	200 406

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(296)	617	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	3 211	-	-
Здания накопленная амортизация	(296)	(2 594)	-	-
Сооружения	304	156	-	-
Сооружения первоначальная стоимость	333	403	-	-
Сооружения накопленная амортизация	(29)	(247)	-	-

Машины и оборудование (кроме офисного)	6 093			
Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость	6 415	4 529		
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(322)	(4 529)		
Офисное оборудование	567			
Офисное оборудование первоначальная стоимость	847			
Офисное оборудование накопленная амортизация	(280)			
Производственный и хозяйственный инвентарь	(570)			
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	(570)			
Земельные участки		158 551		
Земельные участки первоначальная стоимость		158 551		
Другие виды основных средств	(160)	628		
Другие виды основных средств первоначальная стоимость		1 603		
Другие виды основных средств накопленная амортизация	(160)	(975)		

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.)

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-01-507423 от 23.03.2001 -по аренде за землю по ИДП	продлонгация	г. Москва, Пресненский Вал, вл. 27	77:01:04019053	1 239	112 875
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-01-507423 от 23.03.2001 -по аренде за землю по ИДП	продлонгация	г. Москва, Пресненский Вал, вл. 27	77:01:04019054	321	10 296
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-01-050720 от 21.04.2023 -по аренде за землю по ИДП	25.04.2066	г. Москва, ул. Грузинский Вал, вл. 9А, 87 кв.м	77:01:0004019:5984	87	8 332

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

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Здания, в том числе:	17 391	-	-
первоначальная стоимость	17 586	-	-
накопленная амортизация	(195)	-	-
ИТОГО	17 391	-	-

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Доходные вложения в материальные ценности (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	34 977	-	-	-
Здания первоначальная стоимость	35 172	-	-	-
Здания накопленная амортизация	(195)	-	-	-

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

Долгосрчные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Паи и акции	250	-	-
Предоставленные займы	19 681 223	-	-
ИТОГО	19 681 473	-	-

Движение Долгосрчных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрчные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Паи и акции	250		
Предоставленные займы	19 681 223		
ИТОГО	19 681 473		

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства и резервы	438	287	269
Резервы сомнительных долгов	1 942	2 255	-
Финансовые вложения	3 000	-	-
Убытки прошлых лет	952 939	366 967	203 708
Основные средства	2 546	2 169	2 380
Прочие расходы	615 514	150 488	39 365
ИТОГО	1 576 379	522 166	245 722

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Готовая продукция и товары для перепродажи	74 770	-	-
Незавершенное производство, в том числе:	21 836 515	16 907 705	9 952 110
Затраты на проектирование и строительство	18 374 066	13 428 760	8 199 584
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 396 158	956 218	366 099
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 066 291	2 522 727	1 386 427
ИТОГО	21 911 285	16 907 706	9 952 110

Движение Запасов за отчетный период

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	889	889
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 856 762	3 781 992
Затраты на проектирование и строительство	8 661 919	3 716 613
НДС по затратам на проектирование и строительство	896 372	456 432
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	15 523 800	15 980 237
ИТОГО	28 939 742	23 936 163

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС по приобретенным услугам	237	-	-
НДС предъявленный по строительным затратам	41	-	-
НДС при строительстве основных средств	152	-	-
ИТОГО	430	-	-

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	6	261	1 471
Покупатели и заказчики, краткосрочная	36 442	122 932	131 893
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(7 769)	(11 274)	-
Налоги и сборы	9 245	11 197	10 946
Прочие дебиторы, краткосрочная	2 388 223	1 113 182	397 261
ИТОГО	2 426 148	1 236 298	541 571

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
Остаток на начало периода	11 274	-	-
Признание	3 163	11 274	-
Списание	6 669	-	-
Остаток на конец периода	7 769	11 274	-

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 6 669 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	-	12 773 901	12 667 925
Права требования	12 000	12 000	12 000
Резерв под обесценение финансовых вложений	(12 000)	-	-
ИТОГО	-	12 785 901	12 679 925

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	12 451 647	25 225 548	(12 000)
Права требования	12 000	12 000	
ИТОГО	12 463 647	25 237 548	(12 000)

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Признание	25 870	-	-
Списание	13 870	-	-
Остаток на конец периода	12 000	-	-

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Депозитные счета	-	-	11 200
Расчетные счета	41 049	16 445	25
ИТОГО	41 049	16 445	11 225

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов	-	3	34
ИТОГО	-	3	34

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	55	55	55
Добавочный капитал	99 807	99 807	99 807
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(2 754 637)	(1 295 218)	(812 725)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(1 295 218)	(812 725)	(812 725)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(1 459 419)	(482 493)	-
Дивиденды по Решению участника, всего			
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	(2 654 775)	(1 195 356)	(712 863)

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	-	55	55
СЗ ОЗЕРНАЯ АО	55	-	-
ИТОГО	55	55	55

На 31.12.2024 уставный капитал оплачен полностью, права собственности на акции зарегистрированы на Общество.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Добавочный капитал	69 162	69 162	69 162
Добавочный капитал	30 645	30 645	30 645
ИТОГО	99 807	99 807	99 807

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные займы	-	272 340	80 039
Долгосрочные кредиты	39 391 122	23 724 394	18 671 130
Проценты по долгосрочным займам	-	354 635	-
Проценты по долгосрочным кредитам	6 044 641	2 660 274	-
ИТОГО	45 435 763	27 011 643	18 751 169

Кредитные средства по кредитному соглашению № 380B006A2 от 23.06.2022 г. с Банк Банк Публичное акционерное общество "СБЕРБАНК РОССИИ" предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Republic» по адресу: г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, вл. 27.

В 2024 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 3 420 471 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Основные средства	3 782	3 275	3 346
Прочие расходы	672 048	195 592	39 492
ИТОГО	675 830	198 867	42 838

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

Объекты учета отсутствуют.

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Проценты по долгосрочным кредитам	-	-	905 370
Проценты по долгосрочным займам	-	-	339 887
ИТОГО	-	-	1 245 257

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	63 584	76 037	52 159
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 199	1 239	2 646
Налоги и сборы	25 555	31 227	29 190
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	334	11	1 429
Расчеты с персоналом по оплате труда	606	1 375	265
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 079 295	3 271 722	4 132 799
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	118 826	2 183 538	-
Расчеты по выплате доходов	-	84 823	84 823
ИТОГО	2 289 398	5 649 972	4 303 311

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждениям	1 340	1 100	1 026
Оценочные обязательства по страховым взносам	410	336	319
ИТОГО	1 750	1 436	1 345

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8. пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий.

Выручка	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Реализация прочих работ и услуг	122 994	100	144 030	100
ИТОГО	122 994	100	144 030	100

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

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	(1 327 859)	-
Себестоимость нежилых помещений	(411)	-
Себестоимость прочих работ и услуг	(29 493)	(29 507)
ИТОГО	(1 357 763)	(29 507)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Списание материалов	(723)	(385)
Аудиторские услуги	(100)	(100)
Юридические услуги	(7)	-
Услуги по оформлению документов	(96)	(172)
Резервы ежегодного вознаграждения-АУП	(427)	-
ГПХ-Страховые взносы-АУП	-	(99)
Инструмент, инвентарь и спецоснастка	(180)	-
Страхование от НС-АУП	(66)	(72)
Аренда машин и оборудования	-	(96)
Резервы по отпускам-АУП	(1 155)	(1 365)

Прочие коммунальные услуги	(4 464)	(652)
Прочие услуги общепроизводственного характера	(244)	(107)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 262)	(1 249)
Услуги охраны и службы безопасности	(3 035)	(4 555)
Прочие консультационные услуги	(83)	-
Страховые взносы-АУП	(3 374)	(3 652)
Расходы по вывозу мусора	(1 371)	(1 113)
Услуги по обслуживанию сетей и инженерных объектов	(334)	(512)
Обязательное страхование имущественное	-	(31)
Общесистемное и инфраструктурное ПО	(5)	-
Нотариальные услуги	(13)	-
Обучение и аттестация персонала	(12)	-
Бонусы-АУП	-	(977)
Заработная плата-АУП	(11 302)	(11 578)
Интернет	(27)	(24)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(33)	-
Амортизация ОС	(1 857)	(1 478)
Налог на имущество	(63 738)	(63 324)
ИТОГО	(93 909)	(91 542)

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

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Материальные затраты	889	385
Себестоимость проданных товаров	1 328 678	-
Расходы на оплату труда	12 513	13 291
Отчисления на социальные нужды	3 812	4 117
Амортизация	1 857	1 478
Прочие расходы	134 611	101 777
ИТОГО	1 481 951	121 048

4.5. Расшифровка стр. 2310-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению, в том числе:	751 246	736 925
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	745 378	736 401
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	5 868	524
Проценты к уплате, в том числе:	(1 712 479)	(1 214 038)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(17 796)	(2 576)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(1 694 683)	(1 211 461)

Прочие доходы, в том числе:	417 149	119
Прочие внереализационные доходы (расходы)	5	2
Реализация материалов и полуфабрикатов	8 828	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	-	117
Возмещение причиненных убытков	250	-
Реализация земельных участков	406 300	-
Реализация материалов и полуфабрикатов	10 594	-
Прочие расходы, в том числе:	(163 907)	(148 896)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(1 642)	(86)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(13)	(4)
Доходы/расходы от переоценки, основных средств, нематериальных активов (не принимается к НУ)	-	(1 177)
Расходы на услуги банков	(34 528)	(61 900)
Резерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	(3 163)	(11 274)
Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)	(25 870)	-
Безвозмездная передача прочего имущества и неисключительных прав	-	(16 936)
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	-	(57 044)
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	(784)	(3)
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов (не принимается к НУ)	(5 743)	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(42 224)	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	(35)	(471)
НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	(1 380)	-
Судебные издержки (не принимается к НУ)	(34)	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(11)	(2)

Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	(38 876)	-
Реализация земельных участков	(7 837)	-
Реализация материалов и полуфабрикатов	(1 766)	-

4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в 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	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	(2 036 669)		
Оценочные обязательства и резервы	314	63	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(3 505)	(701)	ОНА
Финансовые вложения	12 000	2 400	ОНА
Убытки прошлых лет	1 976 921	395 384	ОНА
Основные средства	(656)	(131)	ОНА
Прочие расходы	1 709 614	341 923	ОНА
Основные средства	1 243	249	ОНО
Прочие расходы	(1 710 232)	(342 046)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Пересчет по ставке 25%		315 276	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(135 166)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		577 250	

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, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

4.7. Базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27" не выкупались (приобретались).

Наименование	2024 год	2023 год
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	(1 459 419)	(482 494)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	55 000	55 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	(27)	(9)

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 осуществлял неденежные операции.

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

По состоянию на 31.12.2024 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

До 28.12.2024 генеральный директор - Серенков Геннадий Геннадьевич.

С 28.12.2024 г. Единоличный Исполнительный орган Общества: УПРАВЛЯЮЩИЙ-ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ БОЖЕДОМОВ АРТЁМ СЕРГЕЕВИЧ

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров.

Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

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	Зарплата 737,1 тыс. рублей, в том числе: НДФЛ: 66,7 тыс. рублей. Взносы: 157,0 тыс. рублей.
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 на 31.12.2024 г.

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар Гайдуков Александр Олегович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО / 100%	55 000	-	-	-	
	СЗ ОЗЕРНАЯ АО / 99,98%	-	54 989	-	54 989	безналичные / краткосрочная
	Гайдуков Александр Олегович / ,02%	-	11	-	11	безналичные / краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПИК СЗ ПАО с покупателями по аренде	52 254	114 088	4 860	-	безналичные / краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	86 695	81 526	-	-	безналичные / краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	ГК ПИК-КОМФОРТ ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги	-	899	-	914	безналичные / краткосрочная
	ГК ПИК-КОМФОРТ ООО с покупателями по аренде	20 998	20 768	229	15	безналичные / краткосрочная
	ГП-МСК ООО по вознаграждению за услуги	120	-	-	-	безналичные / краткосрочная
	ГП-МСК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	4 864	-	-	-	безналичные / краткосрочная
	ЗемАктив ООО с покупателями по аренде	194	-	194	-	безналичные / краткосрочная
	ЗемАктив ООО с поставщиками по операционной аренде	220	-	-	-	безналичные / краткосрочная

ЗемАктив ООО с поставщиками прочие	36 960	10 080	-	840	безналичн ые/ краткосро чная
Лотан ООО с покупателями по аренде	-	45	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
МОДУЛЬ ЧД ООО с покупателями и заказчиками коммунальные платежи для распределения	10 603	10 288	1 373	-	безналичн ые/ краткосро чная
МОДУЛЬ ЧД ООО с покупателями по аренде	40 535	70 906	3 112	-	безналичн ые/ краткосро чная
МСК ЭНЕРГО АО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	54 904	11 707	89 532	2 847	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	1 111 506	484 531	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	14 271 146	14 551 928	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Расчеты по распред. письмам с поставщиками	7 000 000	7 000 000	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО предоставленные займы	702 276	14 242 589	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по вознаграждению за услуги	1 066	225	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по финансированию расходов инвестиционным договорам	186 801	736 597	1 235	-	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	135	-	-	безналичн ые/ краткосро чная

ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	125	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	115 300	165 261	-	57 660	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-УК ООО по договорам цессии	719 998	707 812	12 187	-	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	11 607 381	10 757 533	1 848 853	-	безналичн ые/ краткосро чная
ПИК-УК ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	425	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
СЗ МАКСИМА ООО по договорам цессии	406 300	406 300	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
СЗ МАКСИМА ООО с покупателями за товары	406 300	406 300	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
ФОРМА ООО по договорам цессии	199 128	199 128	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
ФОРМА ООО с покупателями по аренде	1 668	6 462	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
ФОРМА ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2 059 494	2 028 565	-	-	безналичн ые/ краткосро чная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году.

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2024 г.	2023 г.
Начислено	0	0
Выплачено	84 823	0

5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Republic» по адресу: г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, вл. 27 на собственном земельном участке, и участках арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы.

Дата начала строительства: 28.06.2022

Дата окончания строительства: 14.02.2030

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 залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	-	-	-
залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	15 872 462	23 410 244	23 410 244

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	26 159 053	9 795 735

5.8. Судебные разбирательства Общества

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 0 (ноль) судебных дел на общую сумму 0 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет/или по результатам ВМП Налоговой предъявлена сумма к уплате по налогам, пеням и штрафам в размере 0 тыс. руб., оспариваемые Обществом.

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 № 6/н от 28.12.2024 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 Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 1 459 419 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2024 г. обязательства Общества превышают сумму его активов на 2 654 775 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. 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 «Republic» по адресу: г. Москва, район Пресненский, ул. Пресненский Вал, вл. 27. Продолжительность застройки комплекса - 8 лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2024 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 вводом в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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 договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

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.

Управляющий – индивидуальный предприниматель АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"

03.03.2025



БОЖЕДОМОВ АРТЁМ
СЕРГЕЕВИЧ

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 47 лист 06
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

Агаркова Ю.А.

