



А У Д И Т -
Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,
пом. XVIII, К 151, этаж 3
Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58
(комната 4027)
Тел.: +7 (495) 109-05-44
e-mail: org@audit-escort.ru
<https://audit-moscow.com/>

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА»

2025 г.



А У Д И Т -
Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,
пом. XVIII, К 151, этаж 3
Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58
(комната 4027)
Тел.: +7 (495) 109-05-44
e-mail: org@audit-escort.ru
<https://audit-moscow.com/>

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику общества с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА»** (ОГРН 1117847463854) (далее – аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА»** 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 с оговоркой

В нарушение требований ФСБУ 5/2019 «Запасы», по состоянию на 31.12.2024 г. расходы на рекламу в сумме 10 438 тыс. руб. включены в фактическую себестоимость незавершенного производства. В результате этого строки бухгалтерского баланса 1210 «Запасы» и 1370 «Нераспределенная прибыль» завышены на сумму 10 438 тыс. руб.

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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.



Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию об основных событиях (условиях), которые могут вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности, изложенную в разделе 15 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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,



А У Д И Т -
Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,
пом. XVIII, К 151, этаж 3
Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 5
(комната 4027)
Тел.: +7 (495) 109-05-44
e-mail: org@audit-escort.ru
<https://audit-moscow.com/>

подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством (единственным участником) аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Александр Юрьевич Дементьев
Генеральный директор ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»
(ОРНЗ 21706001482)

Комарова Елена Юрьевна
Руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ 21706001515)



Аудиторская организация:
ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»
115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3
ОРНЗ 11606054905
ОГРН 1027700309669

28 марта 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬФА"	по ОКПО	46601911		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7801559467		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 199106, Санкт-Петербург г, Средний В.О. пр-кт, дом № 88, литер А, помещение 20Н, офис 342					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ ²					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АУДИТ-ЭСКОРТ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714103163		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700309669		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	8 703	9 874	13 082
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	8 703	9 874	11 059
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	39 890	39 890	39 890
	в том числе:				
	Покупка доли в УК	11701	39 890	39 890	39 890
	Отложенные налоговые активы	1180	18 211	2 874	526
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	145 474	145 474
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	-	-	-
	Займы выданные беспроцентные (долгосрочные)	11901	-	145 474	145 474
	Итого по разделу I	1100	66 804	198 112	198 972
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	838 805	377 946	322 055
	в том числе:				
	Готовая продукция	12101	-	2 327	17 358
	Основное производство	12102	-	-	-

	Объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации (Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д.5, литер А)	12103	838 805	375 619	304 698
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	79 124	18 997	11 958
	в том числе: НДС по объектам недвижимого имущества, приобретенным или созданным (находящимся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации (Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д.5, литер А)	12201	79 124	18 997	11 958
5	Дебиторская задолженность	1230	226 918	21 315	25 768
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	79 791	21 134	25 154
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	152	68	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	142	55	86
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	1	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	1	3
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	146 833	56	524
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 181	81 600	110 034
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 181	3 635	11 967
	Валютные счета	12502	-	-	20 103
	Аккредитивы	12503	-	77 965	77 965
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 146 028	499 858	469 816
	БАЛАНС	1600	1 212 832	697 970	668 787

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	73 041	72 995	76 926
	Итого по разделу III	1300	73 052	73 006	76 936
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	1 032 077	535 094	505 812
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	577 304	137 698	108 416
	Долгосрочные займы	14102	397 396	397 396	397 396
	Долгосрочные займы (в валюте)	14103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	57 377	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	10106	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17 229	2 004	618
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	1 106
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14501	-	-	1 106
	Итого по разделу IV	1400	1 049 306	537 098	507 535
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	5 639	414
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	5 639	414
5	Кредиторская задолженность	1520	89 932	81 784	82 572
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	15 978	81 319	80 451
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	78	465	1 548
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	212	-	32
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	73 664	-	540
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	542	442	323
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	542	442	323
	Прочие обязательства	1550	-	-	1 008
	в том числе:				
	Арендные обязательства	15501	-	-	1 008
	Итого по разделу V	1500	90 474	87 865	84 316
	БАЛАНС	1700	1 212 832	697 970	668 787

Руководитель

Вязовский Кирилл Олегович

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

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

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

Коды		
0710002		
31	12	2024
46601911		
7801559467		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	2 403	12 723
6	Себестоимость продаж	2120	(2 327)	(16 056)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	76	(3 333)
6	Коммерческие расходы	2210	(336)	-
	в том числе:		-	-
6	Управленческие расходы	2220	(323)	(169)
	в том числе:		-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(583)	(3 502)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 030	878
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	2 142	18 655
	в том числе:			
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23401	4	-
	Прочие внереализационные доходы	23402	2 138	124
	Продажа (покупка) иностранной валюты	23403	-	18 531
	Прочие расходы	2350	(2 655)	(20 924)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(14)	-
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23502	-	-
	Налоги и сборы	23503	-	(50)
	Прочие внереализационные расходы	23504	(2 150)	(276)
	Продажа (покупка) иностранной валюты	23505	-	(20 103)
	Прочие расходы, не учитываемые для налогообложения	23506	(491)	(495)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(66)	(4 893)
	Налог на прибыль	2410	112	962
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	112	962
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	46	(3 931)

27

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	46	(3 931)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Вязовский Кирилл
Олегович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Коды			
0710004			
31	12	2024	
46601911			
7801559467			
71.12.2			
12300	16		
384			

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "АЛФА"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКЕИ

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКЕИ

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	-	-	76 926	76 936
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	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 931)	(3 931)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(3 931)	(3 931)
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	-	-

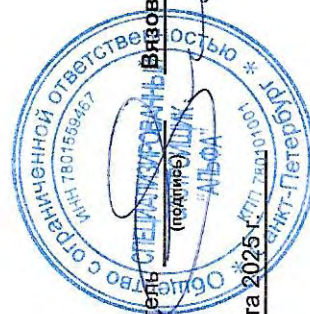
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Перераспределение прибыли (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	10	-	-	-	72 006	73 006
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	46	46
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	46	46
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	-	1	73 041	73 052

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	73 052	73 006	76 936



Руководитель Сельскохозяйственный Вязовский Кирилл Олегович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
46601911		
7801559467		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 242	31 197
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 188	11 794
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от процентов по краткосрочным депозитам	4114	1 054	872
прочие поступления	4119	-	18 531
Платежи - всего	4120	(590 965)	(88 529)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(436 386)	(48 510)
в связи с оплатой труда работников	4122	(14 008)	(13 591)
процентов по долговым обязательствам	4123	(94)	(3 893)
налога на прибыль организаций	4124	-	(1 489)
прочие платежи	4129	(140 477)	(21 046)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(586 723)	(57 332)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	577 304	29 282
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	577 304	29 282
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	(71 000)	(384)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(71 000)	-
прочие платежи	4329	-	(384)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	506 304	28 898
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(80 419)	(28 434)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	81 600	110 034
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 181	81 600
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Вязовский Кирилл Олегович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Выбыло		Переоценка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-



Руководитель **Вязовский Кирилл Олегович**
(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

Наименование показателя		По 31 декабря 2023 г.			
Переведенные в аренду основные средства, числящиеся на		По 31 декабря 2023 г.	По 31 декабря 2023 г.	По 31 декабря 2023 г.	По 31 декабря 2023 г.
балансе	5280	-	-	-	-
Переведенные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-	2 023
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 057	1 057	1 057	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	4 022	4 022	4 022	4 022
	5288	-	-	-	-



Вязовский Кирилл
Олегович

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

22

3. Финансовое вложение

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	39 890	-	-	-	-	-	-	39 890	-
	5311	за 2023г.	39 890	-	-	-	-	-	-	39 890	-
	5302	за 2024г.	39 890	-	-	-	-	-	-	39 890	-
	5312	за 2023г.	39 890	-	-	-	-	-	-	39 890	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2024г.	39 890	-	-	-	-	-	-	39 890	-
Финансовых вложений - итого	5310	за 2023г.	39 890	-	-	-	-	-	-	39 890	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	39 890	39 890	39 890
в том числе:				
Доля в УК дочернего общества	5321	39 890	39 890	39 890
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Вязовский Кирилл

Олегович

(расшифровка подписи)

Руководитель

ИНН 7801559467

Санкт-Петербург

24 марта 2025 г.

4.3. Неполная и дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				На конец года				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2024г.	377 946	-	377 946	463 186	(2 327)	-	-	X	838 805	-	838 805	
	5420	за 2023г.	322 055	-	322 055	71 962	(16 072)	-	-	X	377 946	-	377 946	
в том числе:	5401	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2023г.	-	-	-	16	(16)	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024г.	2 327	-	2 327	-	(2 327)	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2023г.	17 358	-	17 358	-	(15 031)	-	-	-	2 327	-	2 327	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023г.	-	-	-	1 025	(1 025)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Объекты недвижимости, приобр. или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации (Многоком. жилой дом со встро.-пристр. помещениями и встро.-пристр. автостоянкой по адр.:СПб, Гаванская ул., д.5,лит.А	5407	за 2024г.	375 619	-	375 619	463 186	-	-	-	-	838 805	-	838 805	
	5427	за 2023г.	304 697	-	304 697	70 922	-	-	-	-	375 619	-	375 619	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	162 480	162 480	162 480
Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д.5	5446	162 480	162 480	162 480



Руководитель Санкт-Петербурга
Вязовский Кирилл Олегович
(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

25

6.2. Просроченная дебиторская задолженность.

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбытие	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	535 094	577 304	57 377	(137 698)			-	-	1 032 077
	5571	за 2023г.	506 918	29 282	-	(1 106)			-	-	535 094
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	137 698	577 304	57 377	(137 698)			-	-	634 681
	5572	за 2023г.	108 416	29 282	-	-			-	-	137 698
займы	5553	за 2024г.	397 396	-	-	-			-	-	397 396
	5573	за 2023г.	397 396	-	-	-			-	-	397 396
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-			-	-	-
	5574	за 2023г.	1 106	-	-	(1 106)			-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-			X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-			X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	87 423	88 404	1 422	(87 318)			-	-	89 832
	5580	за 2023г.	83 994	1 918	9 118	(7 607)			-	-	87 423
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	81 319	14 526	-	(79 868)			-	-	15 978
	5581	за 2023г.	80 451	1 512	-	(644)			-	-	81 319
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-			-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-			-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	465	214	-	(389)			-	-	290
	5583	за 2023г.	1 580	406	-	(1 521)			-	-	465
кредиты	5564	за 2024г.	5 639	-	1 422	(7 061)			-	-	-
	5584	за 2023г.	414	-	9 118	(3 893)			-	-	5 639
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-			-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-			-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	-	73 684	-	-			-	-	73 664
	5586	за 2023г.	1 550	-	-	(1 550)			-	-	-
	5567	за 2024г.	-	-	-	-			X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-			X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	622 517	665 708	58 789	(225 016)			-	-	1 122 009
	5570	за 2023г.	590 912	31 200	9 118	(8 713)			-	-	622 517

5.4. Просроченная кредиторская задолженность.

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



Руководитель: **Вязовский Кирилл Олегович**
(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

В. Затраты на производство (расходы на продажу)

Пояснения	код	на 2024	на 2023
Материальные затраты	5010	311 536	
Расходы на оплату труда	5620	12 132	42 205
Отчисления на социальные нужды	5630	2 101	11 675
Амортизация	5640	1 170	2 035
Прочие затраты	5650	136 906	1 170
Итого по элементам	5660	463 845	14 005
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	2 327	71 090
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(463 186)	16 056
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	(70 921)
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 986	-
Итого			16 225

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



Руководитель **Вязовский Кирилл Олегович**
 (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	442	777	(677)	-	542
в том числе:						
Оценочные обязательства по оплате отпусков	5701	442	777	(677)	-	542



Вязовский Кирилл

Олегович

(расшифровка подписи)

Руководитель

24 марта 2025 г.

Б. Обеспечение обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	33 225	-	-
в том числе:				
Поступления на счета эскроу по ДДУ	5801	33 225	-	-
Выданные - всего	5810	3 966 519	1 793 028	1 325 084
в том числе:				
Залог доли участия в УК ООО СЗ "ДОМ НА 11-ОЙ" по дог. 9434/ДУК-1 от 18.03.2021	5811	9 900	9 900	9 900
Договор поручительства №9434/П-1 от 18.03.2021	5812	1 195 245	1 195 245	1 195 245
Кредитный договор 380F0074L -001 от 29.07.2022	5813	-	117 269	117 269
Договор залогового счета ДЗ 02_380F0074L-001 от 29.07.2022	5814	-	2 670	2 670
ДП01_380B00EКУ от 16.02.2023	5815	467 944	467 944	-
Договор залога имущественных прав №ДЗИП01_380B00UA5 от 27.03.2024	5816	2 102 742	-	-
Договор ипотеки №ДИ01_380B00UA5 от 27.03.2024	5817	190 687	-	-



Вязовский Кирилл

Олегович

(расшифровка подписи)

Руководитель

24 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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



Вязовский Кирилл
Олегович
(расшифровка подписи)

Руководитель

24 марта 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах за 2024 год
ООО СЗ «АЛЬФА»

Москва, 2025 г.

Содержание:

1. Общие сведения.....	4
1.1. Наименование и адрес	4
1.2. Сведения о долях.....	4
1.3. Сведения об изменениях к Уставу.....	5
1.4. Филиалы и представительства	5
1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности.....	5
1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.....	5
1.7. Численность работающих	5
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.	5
2.1. Информация о бенефициарных владельцах Организации.....	5
2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем.....	6
2.3. Операции со связанными сторонами.....	10
2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода	10
2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами	12
2.3.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу	12
2.3.4. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами	13
3. Учетная политика	13
3.1. Основа составления.....	13
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах	14
3.3. Оценка справедливой стоимости.....	14
3.4. Капитальные вложения.....	14
3.5. Основные средства.....	16
3.6. Инвестиционная недвижимость.....	20
3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.	20
3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018	21
3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018	24
3.10 Нематериальные активы	25
3.11 Учет запасов.....	26
3.12 Учет товаров	27
3.13. Учет готовой продукции.....	28
3.14. Учет спецодежды и спецодежды	28
3.15. Учет финансовых вложений.....	28
3.16 Учет кредитов и займов	29
3.17 Резервы.....	29
3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:	31
3.19 Учет доходов.....	31
3.20 Учет расходов	31
3.21 Учет расчетов по налогу на прибыль	32
3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты	32
3.23 Инвентаризация активов и обязательств	33
4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской(финансовой) отчетности.....	33
5. Курсы валют на отчетную дату.....	33
6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	33
6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.....	34
6.2. Информация о прочих доходах.....	34

6.3 Информация о прочих расходах	34
6.4 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора	34
6.5. Налог на прибыль	36
7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.....	37
7.1. Нематериальные активы	37
7.2. Капитальные вложения.....	37
7.3. Основные средства	37
7.4. Инвестиционная недвижимость	38
7.5. Долгосрочные активы к продаже.....	38
7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность	38
7.7. Финансовые активы	38
7.8. Прочие внеоборотные активы.....	38
7.9. Запасы.....	38
7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.	38
7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.....	39
7.12. Прочие оборотные активы.....	39
7.13. Кредиторская задолженность	39
7.14. Задолженность по кредитам и займам	39
7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств	40
7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал.....	42
7.17 Распределение прибыли между участниками	42
7.18 Обеспечения обязательств и платежей выданные.	42
7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные.....	42
7.20. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды	43
8. События после отчетной даты	43
9.Урегулирование судебных разбирательств	43
10. Изменения в условных обязательствах и условных активах	44
11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов	44
12. Информация по оценочным значениям	44
14. Информация по прекращаемой деятельности	44
15. Оценка непрерывности деятельности	44
16. Государственная помощь	45

1. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1.1. Наименование и адрес

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА», сокращенное наименование ООО СЗ «АЛЬФА» (далее-Организация).

Место нахождения: 199106, г. Санкт-Петербург, Средний проспект ВО, д.88, литер А, пом. 20Н, офис № 342.

Дата регистрации: 31 октября 2011 года.

Государственный регистрационный номер: 1117847463854.

Основной вид деятельности: ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»; сокращенное наименование - ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»;

Государственный регистрационный номер -1027700309669

Место нахождения - 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3

Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ)– 11606054905.

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

Генеральный директор: Вязовский Кирилл Олегович.

Совет директоров на 31.12.24г.: не формируется согласно Уставу.

Совет директоров на 31.12.23г.: не формируется согласно Уставу.

Контрольные органы. Ревизионная комиссия 31.12.24г.: в соответствии с п.13 Устава не создается.

Контрольные органы. Ревизионная комиссия 31.12.23г.: в соответствии с п.13 Устава не создается.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности: тыс. руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована Организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Организация заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт: 1С Бухгалтерия.

1.2. Сведения о долях

Размер уставного капитала составляет 10 тыс. руб. (Десять тысяч рублей). В течение отчетного года не изменялся. На начало и на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен. Участником Общества является физическое лицо – гражданин РФ Вязовский Кирилл Олегович.

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

1.4. Филиалы и представительства

Организация не имеет филиалов и представительств.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности ООО СЗ «АЛЬФА» в 2024 году являлись:

- продажа собственного нежилого недвижимого имущества: помещений (готовой продукции) многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д.63/14, литер А. по договорам купли-продажи. Общество завершило строительство жилого Объекта по адресу: СПб, Малый пр-т В.О., дом. 64/14, стр.1, и получило Акт ввода объекта в эксплуатацию от 27 августа 2019 года № 78-02-17-2019г.;
- продолжается проектирование жилого здания, разработка рабочей документации и строительно-монтажные работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гаванской, д.5, литера А на основании полученного 07.03.2024г. разрешения на строительство №78-002-0210-2024.

1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.

Организация не осуществляет лицензируемые виды деятельности, и виды деятельности, которые обязывают быть членом СРО.

1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2024г: 4 человека.

Среднегодовая численность работающих за 2023г: 4 человека.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2024г.): 8 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2023г.): 9 человек.

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

2.1. Информация о бенефициарных владельцах¹ Организации.

По состоянию на 31 декабря 2024 года основным бенефициаром Организации являлся Вязовский Кирилл Олегович, владеющий 100% уставного капитал Общества.

По состоянию на 31 декабря 2023 года основным бенефициаром Организации являлся Вязовский Кирилл Олегович, владеющий 100% уставного капитал Общества.

¹ Бенефициарный владелец - это физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента (ст. 3 Закона N 115-ФЗ). В отличие от Закона N 115-ФЗ Налоговый кодекс употребляет термин "взаимозависимые лица".

2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем.

По состоянию на 31 декабря 2024 г.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Вязовский Кирилл Олегович	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на составляющие уставный капитал доли данного юридического лица. Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа данного юридического лица.	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
2	ООО СЗ «ДОМ НА 11-ОЙ» ИНН 7838045732 КПП 783801001 ОГРН 1157847394759 от 19.11.2015 г.	юридическое лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ООО «САН ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 7709377031 КПП 771801001 ОГРН 1027739136810 от 29.05.2002	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
4	ООО СЗ «СОЛНЕЧНЫЙ САД» ИНН 7709999890 КПП 770901001 ОГРН 1177746442994 от 02.05.2017 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
5	ООО «Циркон Керамика» ИНН 7816253320 КПП 781001001 ОГРН 1157847092875 от 18.03.2015 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

6	ООО «Агротехнологии» ИНН 4705067523 КПП 470501001 ОГРН 1154705001054 от 24.04.2015 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
7	ООО «Альбатрос» ИНН 7814695844 КПП 781401001 ОГРН 1177847217987 от 22.06.2017 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
8	ООО «СК» ИНН 7709493253 КПП 771801001 ОГРН 1167746495400 от 24.05.2016 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
9	ООО «РИК-ТР» ИНН 9721000772 КПП 772101001 ОГРН 1167746503374 от 26.05.2016 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
10	ООО СЗ ХК «АК БАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 1659157365 КПП 770901001 ОГРН 1151690021955 от 17.02.2015 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
11	ООО «У2-Холдинг» ИНН 9715446632 КПП 771501001 ОГРН 1237700250974 от 31.03.2023 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
12	ООО «У2-Девелопмент» ИНН 9715447731 КПП 771501001 ОГРН 1237700277770 от 13.04.2023 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

13	АО «Сервис Ресурс» ИНН 7716998907 КПП 771601001 ОГРН 1247700525654 от 01.08.2024 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
14	ООО «НПП Системы Радиосвязи» ИНН 9701297035 КПП 770101001 ОГРН 1247700633510 от 24.09.2024 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
15	ООО «Тинктура» (с 22.11.2024) ИНН 9701301926 КПП 770101001 ОГРН 1247700761770	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
16	ООО «ДЕЛОВАЯ ЭСТЕЙТ» (с 15.01.2025) ИНН 9718174200 КПП 770301001 ОГРН 1217700254100 от 31.05.2021	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

По состоянию на 31 декабря 2023 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Вязовский Кирилл Олегович	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на составляющие уставный капитал доли данного юридического лица. Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа данного юридического лица.	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию

2	ООО СЗ «ДОМ НА 11-ОЙ» ИНН 7838045732 КПП 783801001 ОГРН 1157847394759 от 19.11.2015 г.	юридическое лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ООО «САН ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 7709377031 КПП 771801001 ОГРН 1027739136810 от 29.05.2002	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
4	ООО СЗ «СОЛНЕЧНЫЙ САД» ИНН 7709999890 КПП 770901001 ОГРН 1177746442994 от 02.05.2017 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
5	ООО «Циркон Керамика» ИНН 7816253320 КПП 781001001 ОГРН 1157847092875 от 18.03.2015 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
6	ООО «Фабрик» ИНН 7810690228 КПП 780501001 ОГРН 1177847196020 от 05.06.2017 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
7	ООО «Альбатрос» ИНН 7814695844 КПП 781401001 ОГРН 1177847217987 от 22.06.2017 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

8	ООО «СК» ИНН 7709493253 КПП 771801001 ОГРН 1167746495400 от 24.05.2016 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
9	ООО «КЮ Дата Центр» ИНН 1006027561 КПП 100601001 ОГРН 1191001007790 от 21.08.2019 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
10	ООО СЗ ХК «АК БАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 1659157365 КПП 770901001 ОГРН 1151690021955 от 17.02.2015 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
11	ООО «Агротехнологии» ИНН 4705067523 КПП 470501001 ОГРН 1154705001054 от 24.04.2015 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
12	ООО «РИК-ТР» ИНН 9721000772 КПП 772101001 ОГРН 1167746503374 от 26.05.2016 г.	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

Под характером отношений, указанным в таблице, подразумевается, что у Организации имеется право распоряжаться (прямо или косвенно) более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица.

2.3. Операции со связанными сторонами

2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2024

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Финансовые вложения	-	39 890	-	-	39 890
Прочие внеоборотные активы	-	145 474	-	-	145 474
Итого по разделу I	-	185 364	-	-	185 364
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	-	-	53 567	53 567

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	397 396	397 396
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	-	15 466	15 466
Прочие обязательства	-	-	-	73 664	73 664

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2023

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Финансовые вложения	-	39 890	-	-	39 890
Прочие внеоборотные активы	-	145 474	-	-	145 474
Итого по разделу I	-	185 364	-	-	185 364
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность				5	5

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	397 396	397 396
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиторская задолженность	-	-	-	3 233	3 233

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2024г. (2023г).
Форма расчетов со связанными сторонами в отчетном и сравнительном периоде - безналичная.

Задолженность с истекшим сроком давности по связанным сторонам в отчетном и сравнительном периоде не списывалась.

2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
Прочие доходы	-	-	-	1 296	1 296
Прочие расходы	-	-	-	1 296	1 296

(за сравнительный период прошлого года)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Прочие доходы	-	-	-	124	124
Прочие расходы	-	-	-	124	124

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2024г. (2023г)..

2.3.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Тыс.руб.

Номер строки	Наименование	2024	2023
1	Краткосрочные вознаграждения	2 773	2 762
2	Страховые взносы	445	436
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	не выплачивались	не выплачивались
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	не выплачивались	не выплачивались
5	Выходные пособия	не выплачивались	не выплачивались
6	Итого	3 218	3 198

Вознаграждения совету директоров и ревизионной комиссии в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

Долгосрочные вознаграждения в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

2.3.4. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций Строка 4123 «Платежи процентов по долговым обязательствам»	-	-
Денежные потоки от текущих операций Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	3 218	Вязовский К.О.
Денежные потоки от финансовых операций строка 4329 «прочие платежи» (аренда)	-	-

(за сравнительный период прошлого года)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций Строка 4123 «Платежи процентов по долговым обязательствам»	-	-
Денежные потоки от текущих операций Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	3 198	Вязовский К.О.
Денежные потоки от финансовых операций строка 4329 «прочие платежи» (аренда)	-	-

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации подготовлен на основе следующей учетной политики.

3.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил (стандартов) бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению

бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации, иными нормативными актами в области бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

Первичные документы оформляются в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 16.04.2021 N 62н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО СЗ «АЛЬФА» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 2024 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

Оценка руководства Организации последствий влияния микро- и макроэкономических условий на деятельность:

- на оценочные значения влияния не оказано,
- на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,
- на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

По мере изменения курса рубля производится пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте за исключением выданных авансов. Пересчет осуществляется по официальному курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату совершения операции в иностранной валюте и на последнее число отчетного месяца; средняя величина курсов при пересчете не применяется.

Основание: пункт 7 ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

3.3. Оценка справедливой стоимости

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Организация применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные.

3.4. Капитальные вложения

Учет затрат на капитальные вложения начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

При переходе на ФСБУ 26/2020 Организация применяет стандарт перспективно только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала

применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются затраты на:

- а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;
- б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;
- в) коренное улучшение земель;
- г) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);
- ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, капитальный стоимостью более 100 000 руб., технические осмотры, техническое обслуживание);
- з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008).

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Основание: пункт 14 ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 100 000 руб.), сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в

качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчетности.

Последующий учет капитальных осуществляется с учетом тестирования на обесценение. Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет капитальные вложения на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К08 «Обесценение»). При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по фактическим затратам на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление ОС за вычетом их обесценения.

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

3.5. Основные средства

Учет основных средств (далее-ОС) начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 - альтернативный.

При переходе на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, проводит единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в

соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и настоящей учетной политикой.

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана)
- д) стоимость объекта 100 000 руб. и более за единицу.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 500 000 руб.

Критерий существенности величины затрат на капитальные ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев) - 100 000 рублей.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

Затраты по текущему ремонту основных средств сразу включаются в себестоимость продукции; работ; услуг. Резерв на ремонт ОС не создается.

Классификационные виды ОС

- инвестиционная недвижимость
- здания, сооружения,
- машины и оборудования (кроме офисного),
- офисное оборудование, производственный и хозяйственные инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

Аналитический учет основных средств ведется отдельно по каждому инвентарному объекту по следующим признакам классификации:

- ✓ По признаку субъекта использования (основные средства эксплуатируемые самостоятельно, сданные в аренду)
- ✓ По признаку участия в основной деятельности (основные средства, используемые в процессе производства, основные средства непромышленного характера).

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Комплексом конструктивно сочлененных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Периодичность начисления амортизации ОС - на конец каждого месяца.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При определении срок полезного использования основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

Принятые сроки полезного использования по группам приведены ниже:

Группировка основных средств	Сроки полезного использования
инвестиционная недвижимость (кроме земли)	31-40
здания	31-40
сооружения	2-40
машины и оборудования (кроме офисного)	6-9
офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь	2-5
земельные участки	Не амортизируются
другие виды основных средств	2-8

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации предыдущими собственниками.

Не подлежат амортизации:

- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для

предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Ежегодно элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость) проверяются и в случае необходимости пересматриваются. Уровень существенности, при превышении которого необходим обязательный пересмотр элементов амортизации -10 процентов от балансовой стоимости ОС.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

Операции по учету движения основных средств оформляются с использованием первичных учетных документов, утвержденных Приказом Госкомстата РФ от 21.01.2003 г. №7.

Инвентарный учет ОС ведется с использованием инвентарных карточек учета основных средств – форма ОС-6.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета, при этом в учете разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затратами на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

3.6. Инвестиционная недвижимость

Учет инвестиционной недвижимости осуществляется в соответствии с Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Переоценка инвестиционной недвижимости не производится. После признания инвестиционная недвижимость оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражается по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.

Учет долгосрочных активов к продаже (далее-ДАП) осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденного приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

Под долгосрочным активом к продаже понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое). Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02

Объект реклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, если организация:

- приняла решение о продаже объекта;
- прекратила действия по осуществлению капитальных вложений в ОС;
- не планирует их возобновлять (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже);
- имеет подтверждение того, что завершение вложений и последующая эксплуатация ОС не предполагаются

Основание: п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. 2 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение".

Долгосрочный актив к продаже принимается к учету по балансовой стоимости реклассифицированного ОС (п. 10.2 ПБУ 16/02).

Для учета ДАП используется отдельный аналитический счет, открытый к счету 41 "Товары".

Поступления от реализации долгосрочного актива к продаже являются прочими доходами. Такой доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на имущество в размере его договорной стоимости (п. п. 7, 10.1, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Одновременно с признанием дохода от продажи стоимость долгосрочного актива к продаже отражается в составе прочих расходов (п. п. 11, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В случае обесценения ДАП организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости ДАП над их чистой стоимостью продажи. Резерв создается по каждой единице. Тестирование на обесценение ДАП и оценка резерва производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Основание: пункт 30 ФСБУ 5/2019, пункт 4 ПБУ 21/2008, пункт 7 ПБУ 9/99.

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018

Учет аренды начиная с 2022г. ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом (ППА) принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

(Основание: п. п. 49, 50 ФСБУ 25/2018)

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (далее-ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается в балансе в составе строки "Основные средства".

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. Амортизация начисляется линейным методом.

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

изменения условий договора аренды;

изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, указанных в подпункте "е" пункта 7 ФСБУ 25, которые учтены в составе арендных платежей.

По договорам лизинга годовая ставка дисконтирования определяется как отношение превышения всех платежей по договору лизинга над ценой приобретения актива с поправкой на срок лизинга, переданного в лизинг.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в соответствии с порядком, указанным выше, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. В частности, по договорам аренды, не являющимся договорами лизинга.

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 20, 25, 26 в зависимости от

того, для чего используются арендованные активы (п. п. 5, 16, 18 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В составе расходов Общество-арендатор признает проценты и амортизацию ППА. Если арендуемые активы используются в операционной деятельности (СМР, изготовление продукции, добыча, содержание аппарата управления), то проценты включаются в состав прочих расходов ежемесячно (Д91.2 К 76.07.5). Величина процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки. В течение срока аренды обязательство увеличивается на сумму процентов и уменьшается на уплаченные арендные платежи (п. п. 18, 19, 20 ФСБУ 25/2018, п. п. 11, 18 ПБУ 10/99).

3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018

Учет аренды начиная с 2022г. ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022года не применяется ФСБУ 25/2018.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом-арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Данная классификация производится арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой (п. 24 ФСБУ 25/2018).

Финансовая аренда арендодателем признается только в следующих случаях (п. 26 ФСБУ 25/2018):

- срок аренды сопоставим со сроком полезного использования предмета аренды;
- приведенная стоимость арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- в иных случаях, если очевидно, что риски и выгоды владения предметом аренды перешли к арендатору.

В перечисленных случаях аренда признается финансовой и имеет иной порядок отражения в учете.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- б) арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права;
- в) срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- г) на дату заключения договора аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- д) возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется только у арендатора;
- е) арендатор имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;
- ж) иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

У Общества-арендодателя отсутствуют операции финансовой аренды.

3.10 Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее – НМА), начиная с 2024 года, ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Переходные положения

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" (применительно к капвложениям в НМА) перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Квалификация объектов в составе НМА

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

(Основание: п. 7 ФСБУ 14/2022)

В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

(Основание: п. 9 ФСБУ 14/2022)

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- произведения науки, литературы и искусства;
- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- изобретения;
- полезные модели;
- промышленные образцы;
- секреты производства (ноу-хау);
- селекционные достижения;
- лицензии и разрешения;
- и др.

(Основание: п. 12 ФСБУ 14/2022)

На основании установленного срока полезного использования объекты НМА включаются в следующие группы амортизации.

Группа амортизации	Срок полезного использования объекта
1	От 1 до 2-х лет
2	Свыше 2-х до 3-х лет
3	Свыше 3-х до 5-ти лет
4	Свыше 5-ти до 7-ми лет
5	Свыше 7-ми до 10-ти лет
6	Свыше 10-ти до 15-ти лет
7	Свыше 15-ти до 20-ти лет
8	Свыше 20-ти до 25-ти лет
9	Свыше 25-ти до 30-ти лет
10	Свыше 30-ти лет

Капитальные вложения в нематериальные активы оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения:
 - процентов, связанных с капвложениями;
 - оценочных обязательств, возникших при осуществлении капвложений;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капвложений в НМА, признаются расходами периода, в котором они понесены.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 13 ФСБУ 14/2022)

Организация определяет фактические затраты при осуществлении капитальных вложений в НМА (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

Переоценка и обесценение НМА

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

(Основание: п. 15 ФСБУ 14/2022)

Проверка НМА на обесценение не производится.

(Основание: п. п. 3, 43 ФСБУ 14/2022)

Проверка капитальных вложений в НМА на обесценение не производится.

(Основание: пп. "а" п. 4, п. 17 ФСБУ 26/2020)

Амортизация НМА

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

(Основание: п. 30 ФСБУ 14/2022)

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

(Основание: п. 38 ФСБУ 14/2022)

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 10 % от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

(Основание: п. 42 ФСБУ 14/2022)

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: все группы НМА амортизируются линейным способом.

(Основание: п. 39 ФСБУ 14/2022)

3.11 Учет запасов

Единица учета запасов

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

Оценка запасов

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019).

Согласно п. 28 ФСБУ 5/2019 последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов в зависимости от ситуации определяется в соответствии с МСФО (пункты 28-33 МСФО (IAS) 2 «Запасы»).

Оценка незавершенного производства

Организация формирует незавершенное производство при оказании услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

Модель оценки незавершенного производства - в сумме фактической себестоимости.

Классификация затрат на прямые и косвенные

Прямые:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;

Косвенные:

- д) прочие затраты.

Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

Транспортно-заготовительные расходы

Транспортно-заготовительные расходы организации принимаются к учету путем их непосредственного (прямого) включения в фактическую себестоимость материала, присоединения к договорной цене материала, присоединения к денежной оценке вклада в уставный (складочный) капитал, внесенный в форме материально-производственных запасов, присоединения к рыночной стоимости безвозмездно полученных материалов.

Списание запасов

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.

3.12 Учет товаров

Учет полученных товаров в розничной торговле

Полученные товары учитываются по стоимости их приобретения.

Учет транспортно-заготовительных расходов, возникающих при покупке товаров

Транспортно-заготовительные расходы при приобретении товаров включаются в себестоимость приобретенных товаров (счет 41 «Товары»).

Списание товаров

Для оценки всех товаров при их передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всех товаров списывается в расходы по фактической себестоимости.

3.13. Учет готовой продукции

Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.
Основание: П.28 ФСБУ 5/2019

В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Списание готовой продукции

Для оценки всей готовой продукции при ее передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всей готовой продукции списывается в расходы по фактической себестоимости каждой единицы.

3.14. Учет спецодежды и спецодежды

Спецодежда и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета основных средств, если данный актив используется сроком свыше 1 года и его стоимость превышает лимит отнесения к основным средствам.

Затраты на приобретение спецодежды и спецодежды сроком службы более 12 месяцев, но имеющие стоимость ниже лимита, отнесения к основным средствам, признаются расходами периода, в котором они понесены. При этом организуется оперативный учет движения указанных активов.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

3.15. Учет финансовых вложений

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений является партия.
Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Стоимость финансовых вложений

Несущественные затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.

Основание: пункт 11 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Критерий существенности-5% от стоимости финансовых активов.

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость

Оценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

Основание: пункт 20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Учет долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) равномерно по мере получения дохода, причитающегося по ценным бумагам в соответствии с условиями выпуска.

Основание: пункт 22 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам

По долговым ценным бумагам и займам расчет дисконтированной стоимости не производится.

Основание: пункт 23 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Списание финансовых вложений

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

Основание: пункт 26 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

3.16 Учет кредитов и займов

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

Основание: пункт 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 15 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям

Начисленные проценты или дисконт по облигациям учитываются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 16 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

3.17 Резервы

Резервы под обесценение запасов

Создается резерв по обесценению запасов (в случае установления обесценения).

Для создания резерва по обесценению запасов перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится тест на обесценение запасов (включая незавершенное производство) по состоянию на отчетную дату.

Резерв под обесценение создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

Д90.2 (или если не было выручки от продажи запасов в отчетном периоде -91.2) К14.

При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Восстановление резерва отражается записью: Д90.2 К14 красное строко. Такая запись

отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2.

В том случае, если стоимость запасов при выбытии списывается на счет 91.2, то резерв восстанавливается записью: Д91.2 К14 красное сторно.

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резерв сомнительных долгов

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами.
Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резервирование производится в размере 100% по следующим основаниям:
-при наличии просрочки исполнения обязательства по договору более 90 дней,
-при возбуждении процедуры банкротства в отношении должника.
Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.
Основание: пункт 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года в следующем порядке.

По состоянию на 31 декабря каждого года проводится проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценение) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, а также корректируется сумма созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

Критерий существенности изменения расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью установлен в размере 5 процентов.

В зависимости от наличия обстоятельств резервы под обесценение финансовых вложений создаются в следующих размерах.

	Долговые инструменты. Нарушение должником сроков исполнения обязательства	Долговые инструменты. Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника	Долевые инструменты.
Просрочка больше 90 календарных дней	100%	100%	неприменимо
Чистые активы (ЧА), приходящиеся на долю владения Организации, отрицательные или менее балансовой стоимости финансового вложения по данным последней выпущенной бухгалтерской (финансовой) отчетности	х	х	На разницу между балансовой стоимостью финансового вложения и долей чистых активов, принадлежащих Организации. При отрицательных ЧА-100%
Возбуждение процедуры	х	х	100%

банкротства в отношении должника			
----------------------------------	--	--	--

На сумму создаваемых резервов делаются записи по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы" и кредиту счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги". При повышении рыночной стоимости финансовых активов, по которым ранее были созданы соответствующие резервы, производятся записи по дебету счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги" в корреспонденции со счетом 91 "Прочие доходы и расходы". Аналогичная запись делается при списании с баланса ценных бумаг, по которым ранее были созданы соответствующие резервы.

3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится точный расчет обязательства по каждому работнику с последующим суммированием полученных результатов. Производится оценка обязательства по одному работнику - это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных, либо как компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении, если бы он уходил в отпуск или увольнялся непосредственно на отчетную дату (разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками").

Величина резерва на оплату отпусков включает страховые взносы, относящиеся к сумме отпускных (компенсации за неиспользованный отпуск) (Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01, разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками"). При последующем начислении взносов на сумму отпускных взносы относятся за счет резерва.

3.19 Учет доходов

Классификация доходов

- К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:
- доходы от выполнения функций застройщика по объектам инвестиционного строительства. В бухгалтерском учете доход застройщика от выполнения функций застройщика определяется в сумме договоров долевого участия в момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи помещения (группы помещений) участнику долевого строительства. В состав расходов включается себестоимость строительства объектов, переданных по акту приема-передачи помещения (группы помещений) участнику долевого строительства.
 - доходы от продажи объектов, законченных строительством и предназначенных для продажи по договорам купли-продажи;
 - доходы от оказания прочих услуг.

Основание: пункт 4 ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю.

Основание: пункт 12,13 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

3.20 Учет расходов

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся: лицензии на программы

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Основание: пункт 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Незавершенное производство

Модель оценки незавершенного производства - в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

Управленческие и коммерческие расходы (кроме расходов на рекламу), непосредственно связанные с деятельностью застройщика, включаются в состав затрат по созданию объекта недвижимого имущества, находящегося в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

Управленческие и коммерческие расходы, связанные с прочей деятельностью, не распределяются и признаются в периоде возникновения.

Учет расходов на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы

Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы списываются линейным способом.

Основание: пункт 11 ПБУ 17/02 «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы».

3.21 Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

Расчет величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 произведен исходя из налоговой ставки по налогу на прибыль в размере 25%.

(Основание: ст. 284 НК РФ, абз. 4 п. 14 ПБУ 18/02)

3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады, по договорам, заключенным до востребования или на срок до 3-х месяцев;
- ✓ высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список "А" 1-го уровня).

3.23 Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в случаях, установленных в п.3 ст.11. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, на основании приказов по Организации. Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской(финансовой) отчетности

Организация подвержена финансовым рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

5.Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
с 31 декабря 2024 года	101.6797	106.1028
с 31 декабря 2023 года	89.6883	99.1919

6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.

6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.

В отчетном периоде получены следующие доходы по обычными видами деятельности:
тысяч рублей

Наименование	Показатель за 2024 г.	Показатель за 2023 г.	Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Продажа товаров	2 333	12 667	-10 334	-81
Прочая реализация	70	56	14	-25
Итого	2 403	12 723	-10 320	-81

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Организации признаны:

тысяч рублей

Наименование	2024год	2023год
Доходы, связанные с продажей валюты	-	18 531
Прочие доходы	2 142	124
Итого	2 142	18 655

6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Организации признаны:

тысяч рублей

Наименование расходов	2024 год	2023год
Расходы, не учитываемые в целях налогообложения	491	495
Налоги и сборы		50
Прочие расходы	2 164	276
Доходы, связанные с продажей валюты		20 103
Итого	2 655	20 924

Реструктуризации деятельности, прекращения деятельности, организации в отчетном периоде не было.

Часть расходов, связанных с урегулированием судебных разбирательств возмещены за счет средств генерального подрядчика.

6.4 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора

Организация с 2022г. по операциям аренды применяет ФСБУ 25/2018 .

Переменные арендные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок не установлены.

Доходов и расходов, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде нет.

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды не производились.

Денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды на 31.12.2024 отсутствуют, на 31.12.2023 представляют собой авансы в размере - 192 тыс. руб.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях не производились.

Пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде не производился.

Ограничения использования предмета аренды отсутствовали.

Активы по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором

Тыс.руб.	Основные средства 2024 г.	Инвестиционная недвижимость 2024г.	Основные средства 2023 г.	Инвестиционная недвижимость 2023 г.
Остаток ППА на 1 января	-	-	2 023	-
Амортизационные отчисления за период	-	-	(421)	-
Корректировки, связанные с пересчетом	-	-	-	-
Списание	-	-	(1 602)	-
Остаток ППА на 31 декабря	-	-	0	-

Обязательства по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором

тыс. руб.	Номинальная ставка процента (интервал процентных ставок)	Год погашения	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.24	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.24	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.23	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.23
Обязательства по долгосрочной аренде	9,68	2023	-	-	-	-

Обязательства по долгосрочной аренде (в бухгалтерском балансе отражены по строкам «Прочие обязательства» (долгосрочные и краткосрочные).

Тыс.руб.	2024 г.	2023 г.
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	-	2 114
Процентный расход	-	33
Оплата	-	(480)
Корректировки, связанные с пересчетом	-	(1 667)
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	-	-

Расходы по краткосрочным договорам аренды, которые не признаны долгосрочной арендой в соответствии с ФСБУ 25/2018: в 2024г. 305 тыс. руб. , в 2023г.- отсутствуют.

Будущие арендные платежи, относящихся к краткосрочным договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев на 31.12.24г. 40 тыс. руб., на 31.12.23г.- отсутствуют.

6.5. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

Сопоставление условного расхода по налогу на прибыль с фактическим расходом по налогу на прибыль

Тыс.руб.

на 31.12.2024 года

Прибыль (убыток) до налогообложения = (66)

Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по ставке 20% = (13)

Влияние ПР на налог на прибыль = 125

Влияние ВР на налог на прибыль = 112

Текущий налог на прибыль = 0

Влияние изменения ставки по налогу на прибыль на 31.12.2024г. = 196

Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах по ставке 20% = 0

Итого отложенный налог на прибыль (строка 2412 ОФР) = 112

на 31.12.2023 года

Прибыль (убыток) до налогообложения = (4 893)

Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по ставке 20% = (979)

Влияние ПР на налог на прибыль = 17

Влияние ВР на налог на прибыль = 962

Текущий налог на прибыль = 0

Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах по ставке 20% = 0

Итого отложенный налог на прибыль (строка 2412 ОФР) = 962

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

	Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31/12/24	Отражено в ОФР	на 31/12/23
	Нематериальные активы	-	-	-
	Основные средства	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	-	-	-
	Финансовые вложения	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	14 480	13 264	1 216
	Запасы	-	-	-

Дебиторская задолженность	-	-	-
Налоговый убыток, переносимый на будущее	3 731	2 073	1 658
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	18 211	15 337	2 874
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/24	Отражено в ОФР	на 31/12/23
Заемные средства	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-
Прочие обязательства	17 229	15 225	2 004
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	17 229	15 225	2 004

Расчет величины отложенных налоговых активов и обязательств на 31.12.2024г. произведен исходя из налоговой ставки по налогу на прибыль в размере 25%.

7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу

7.1. Нематериальные активы

Нематериальные активы по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 отсутствуют.

7.2. Капитальные вложения

Балансовая стоимость капитальных вложений приводится Пояснении 2.2.

Обесценения капитальных вложений не установлено.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, отраженные в строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса, отсутствуют.

7.3. Основные средства

Состав активов приведен в Пояснении 2.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период.

Обесценение основных средств не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

К неамортизируемым основным средствам относятся земельные участки по состоянию на 31.12.2024г. на сумму: 4 022 тыс. руб., на 31.12.2023г. на сумму: 4 022 тыс. руб.

Не используемых объектов основных средств не имеется.

В отчетном и сравнительном периодах не было признания доходов в составе прибыли (убытка) суммы возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, капитальных вложений предоставленного организации другими лицами

7.4. Инвестиционная недвижимость

По сроку на 31.12.24 г., 31.12.23 г. отсутствует.

7.5. Долгосрочные активы к продаже

Долгосрочные активы к продаже по сроку на 31.12.24 г., 31.12.23 г. в учете отсутствуют.

7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

тысяч рублей

Наименование	31/12/2024 г.	31/12/2023 г.
Стоимость долгосрочных финансовых вложений в виде участия в уставных капиталах других организаций, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	39 890	39 890

Обесценение не установлено.

7.7. Финансовые активы

Состав приведен в Пояснении 3.

Обесценение не установлено.

7.8. Прочие внеоборотные активы

Расшифровка к статье бухгалтерского баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы»
Тыс.руб.

Наименование	31.12.24	31.12.23
Займы выданные беспроцентные (долгосрочные)	145 474	145 474
Итого	145 474	145 474

7.9. Запасы

Состав приведен в Пояснении 4.

Суммы авансов (дебиторской задолженности), выданные на приобретение запасов на 31.12.24г.- 79 791 тыс. руб. (на 31.12.23г.- 21 134 тыс. руб.).

Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав приведен в Пояснении 5.

Сомнительной дебиторской задолженности не установлено.

7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка

Не предъявленная к оплате начисленная выручка по сроку на 31.12.24 г., 31.12.23 г. отсутствует.

7.12. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы по сроку на 31.12.24 г. (31.12.23 г.) отсутствуют.

7.13. Кредиторская задолженность

Состав приведен в Пояснении 5.

Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.

7.14. Задолженность по кредитам и займам

Краткосрочные займы и кредиты на 31.12.24 отсутствовали.

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2024 г.

Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ПАО СБЕРБАНК	577 304	28.07.2027	11 218	46 159	-
Вязовский Кирилл Олегович	397 396	31.12.2027	-	-	-
Итого	974 700	-	11 218	46 159	-

Долгосрочные кредиты и займы на 31/12/23

Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ПАО СБЕРБАНК	137 698	28.07.2027	4 154	9 796	
Вязовский Кирилл Олегович	397 396	31.12.2027	-	-	

Итого	535 094	-	4 154	9 796	
-------	---------	---	-------	-------	--

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/23
Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ПАО СБЕРБАНК, задолженность по процентам	5 639	01.02.2024	5 639	-	

7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 90 дней.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Денежные потоки Организации, связанные с поступлением оплаты от инвесторов(дольщиков), а также направленные Организацией на оплату по строительным контрактам с подрядчиками, показываются в отчете с НДС, поскольку по операциям, связанным с реализацией по договорам инвестирования (долевого участия в строительстве), НДС начисляется по ставке 20/120 от финансового результата сделки (прибыли) по объектам производственного назначения, и не облагается НДС по объектам жилищного строительства, в связи с этим на момент получения денег от инвесторов (дольщиков) Организация не может определить финансовый результат и, соответственно, исчислить сумму налога. НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату по строительным контрактам с подрядчиками в большей части включается в стоимость недвижимости. Сумма НДС, которая направляется к возмещению из бюджета - незначительна и на момент оплаты Организация также не может ее определить.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало отчетного периода 2023 года отражены в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006).

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"

тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2023 год
Поступление от продажи валютных средств	-	18 531
Итого	-	18 531

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":

тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2023 год
Налог на имущество, землю	270	366
Прочие, штрафные санкции	-	549
Продажа валютных средств	-	20 103
Прочие платежи	1 122	28
Платежи при открытии Договора НКЛ с ПАО СБЕРБАНК	61 120	-
Возврат аккредитива ПАО СБЕРБАНК	77 965	-
Итого	140 477	21 046

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Тыс.руб.

Показатель	31.12.24	31.12.23
Остаток денежных средств 31.12	1 181	3 635
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до	нет	77 965

востребования и сроком до 3-х месяцев)		
Итого	1 181	81 600

В Отчете о движении денежных средств составе прочих платежей по финансовой деятельности отражены денежные выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде.

7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал

тысяч рублей		
Показатель	31/12/2024 г	31/12/2023 г.
Уставный капитал	10	10
Резервный капитал	1	1

Уставный капитал Общества оплачен полностью, резервный капитал сформирован в 2023г. в соответствии с Уставом Общества по Решению Участника №4/2023 от 23.04.2023.

7.17 Распределение прибыли между участниками

тысяч рублей		
Показатель	2024 г	2023 г.
Распределение прибыли между участниками	-	-

7.18 Обеспечения обязательств и платежей выданные.

Обеспечения обязательств и платежей, выданные третьим лицам по состоянию на 31 декабря
тысяч рублей

Получатель гарантии	31/12/2024 г	31/12/2023 г.
ПАО СБЕРБАНК	9 900	9 900
ПАО СБЕРБАНК	1 195 245	1 195 245
ПАО СБЕРБАНК	-	117 269
ПАО СБЕРБАНК	-	2 670
ПАО СБЕРБАНК	467 944	467 944
ПАО СБЕРБАНК	2 102 742	-
ПАО СБЕРБАНК	190 688	-
Итого	3 966 519	1 793 028

7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Обеспечения обязательств и платежей полученные по состоянию на 31 декабря:
тысяч рублей

Договор	31.12.24	31.12.23
Поступления на счета эскроу по ДДУ	33 225	-
Итого	33 225	-

Организация реализует проекты с использованием эскроу счетов. Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в составе активов Организации, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Остаток средств дольщиков на данных счетах

Проект	тысяч рублей	
	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.24	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.23
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д.5, литер А	35 225	-
Итого	35 225	-

7.20. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской (финансовой) отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

После отчетной даты распределение прибыли между участниками за 2024г. не производилось.

События после отчетной даты, подлежащие отражению в отчетности, отсутствуют.

9. Урегулирование судебных разбирательств

Организация выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий.

На 31/12/24 в производстве судов находятся дела, по которым Организация выступает в качестве ответчика, а именно:

Наименование истца, номер судебного дела	Предмет иска	Сумма, тысяч рублей	Примечание
Быхалова Е.Г. дело № 2-594/2024 (2-5071/2023)	Обязание установить причину протечек, повышенной влажности, проблем с вентиляцией в кв. 154 по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., д. 63/14, стр. 1, взыскание с ООО СЗ «АЛЬФА» и ООО «УК «Люмьер-Комфорт»	1 422	Рассмотрение апелляционной инстанции в
Бирюкова В.Н., дело № 2-466/2024	Обязание выполнить работы по устранению недостатков в квартире № 156 по адресу: г. Санкт-Петербург,	303	Вынесено решение от 24.02.2025г о частичном удовлетворении

44

Причиной вышеуказанных негативных факторов стала специфика осуществления деятельности застройщика по строительству жилого комплекса с привлечением эскроу-счетов с получением дохода после окончания строительства объекта.

Руководство Общества намерено продолжать деятельность в 2025 г. и далее в качестве застройщика согласно действующему Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В 2023 году Общество осуществляло работы, предшествующие и необходимые для получения разрешения на строительство и проведения строительно-монтажных работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гаванской, д.5, литера А.

В 2024 году получено Разрешение на строительство 78-002-0210-2024 Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 07.03.2024 на капитальное строительство многоквартирного жилого дома со встроенными-пристроенными помещениями и встроено пристроенной автостоянкой по адресу г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, Гаванская улица, дом 5, литера А на земельном участке (кадастровый номер 78:06:0002115:5), срок действия разрешения: 07.09.2026г.

Принимая во внимание вышеизложенное, руководство Общества намерено продолжать и развивать свою деятельность и получить прибыль от реализации проекта по окончании строительства.

16. Государственная помощь

Организация в 2024г. (2023г.) не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Генеральный директор

Вязовский Кирилл Олегович

Главный бухгалтер

Краева Анна Эдуардовна

24 марта 2025 г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

Associate of

IFAC

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О членстве № 7920

аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью
"АУДИТ-ЭСКОРТ"

является членом Саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциации «Содружество» в
соответствии с решением Правления СРО ААС от
10 ноября 2016 года (протокол № 244) и
включена в реестр аудиторов и аудиторских
организаций СРО ААС 10 ноября 2016 года
за основным регистрационным номером записи –

11606054905

Президент СРО ААС



А.Д. Шеремет

77

Провито, промывовано,

скреплено печатю

листов

Руководитель Департамента аудита

ООО «А/ВНТ-ЭКОРТ»

По доверенности № 1 от 10.01.2022г.

Комарова Е. Ю.

