

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Петро-Альянс Аудит»

ОГРН 1027801529029, ИНН/КПП 7802184901/780201001,
194021, г.Санкт-Петербург, 2-й Муринский проспект, д.30, оф.67,
тел. (812) 922-17-44, e-mail: auditdelo@mail.ru , www.auditdelo.ru

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику, руководству Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Аврора»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аврора» (далее – ООО Специализированный застройщик «Аврора»), (ОГРН 1047839001980), 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:
 - отчета об изменениях капитала за 2024 год;
 - 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, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО Специализированный застройщик «Аврора» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к ООО Специализированный застройщик «Аврора» 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские

доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности ООО Специализированный застройщик «Аврора» 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 ООО Специализированный застройщик «Аврора», прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля ООО Специализированный застройщик «Аврора»;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством ООО Специализированный застройщик «Аврора», 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 ООО Специализированный застройщик «Аврора» продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что ООО Специализированный застройщик «Аврора» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством ООО Специализированный застройщик «Аврора», 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.

Генеральный директор
ООО «Петро-Альянс Аудит»,
Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение
«31» марта 2025 г.



Кошева Мария Александровна
ОРНЗ 21206040906

Аудиторская организация:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Петро-Альянс Аудит» (ООО «Петро-Альянс Аудит»),

Место нахождения: 194021, Санкт-Петербург, 2-ой Муринский пр., д.30, оф. 67,
ОРНЗ 11206026336.

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Аврора"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, пом. 1, 191028

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	25	03 2025
По ОКПО	71457111	
ИНН	7840011219	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКОПФ/ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)
индивидуального аудитора Петро-Альянс АУДИТ, ООО

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации/индивидуального аудитора
Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	7802184901
ОГРН/ ОГРНИП	1027801529029

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ⁴	На 31 декабря 2022 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	95 355	13 569	14 650
	в том числе:				
	Прочие объекты основных средств	1151	95 355	13 569	14 650
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	960	960	960
	в том числе:				
	Вклады в совместную деятельность	1171	960	960	960
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	96 315	14 529	15 610
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	5 726 922	6 318 142	4 324 170
	в том числе:				
	Прочее имущество	1211	-	-	2 747
	Готовая продукция	1212	1 820 765	811 879	765 429
	Затраты застройщика по стоимости по ДДУ, инвест.договорам, с НДС отраженным на сч.19	1213	3 105 208	4 291 466	2 227 069
	Затраты заказчика, признаваемые по мере готовности объекта	1214	351 897	469 548	238 665
	Земельные участки	1215	449 052	745 249	1 090 260
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 879 606	2 513 818	1 811 044
	в том числе:				
	Переплата по налогам и сборам	1231	50 983	-	3 400
	Задолженность по доходам полученным от участия в совместной деятельности	1232	-	-	31 429
	Дебиторская задолженность по совместной деятельности	1233	4 604	2 072	764
	Переплата по страховым взносам	1234	-	-	-
	Проценты к получению по займам предоставленным	1235	49 573	-	2 534
	Авансы выданные поставщикам	1236	2 229 924	2 184 652	1 611 833
	Задолженность дольщиков	1237	68 340	76 796	-
	Задолженность покупателей	1238	433 559	124 306	31 124
	Дебиторская задолженность с прочими поставщиками и подрядчиками	1239	42 619	125 992	129 960

	в том числе: Расчеты с персоналом	1231	4	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	720 850	812 378	362 072
	в том числе: Займы выданные	1241	533 850	533 350	107 072
	Денежные средства на депозитных счетах	1242	187 000	279 028	255 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16 074	252 753	1 734 553
	в том числе: Денежные средства на расчетном счете	1251	16 074	10 843	7 715
	Денежные средства на аккредитиве	1252	-	241 910	1 726 838
	Прочие оборотные активы	1260	2 947	6 348	3 588
	в том числе: Расходы будущих периодов - ДМС	1261	194	1 330	2 022
	Расходы будущих периодов - страхование	1262	2 753	5 018	1 566
	Итого по разделу II	1200	9 346 399	9 903 439	8 235 427
	БАЛАНС	1600	9 442 714	9 917 968	8 251 037

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ⁴	На 31 декабря 2022 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе: Переоценка земельных участков	1341	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 022 998	1 913 099	1 425 788
	Итого по разделу III	1300	2 172 998	2 063 099	1 575 788
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	6 433 838	6 229 973	6 622 672
	в том числе: Долгосрочные займы	1411	130 294	130 294	130 294
	Проценты к уплате	1412	415 744	495 033	239 883
	Долгосрочные кредиты	1413	5 887 800	5 604 646	6 252 495
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	в том числе: Обязательства перед дольщиками по передаче помещений	1451	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 433 838	6 229 973	6 622 672
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	484 516	210 954	50 890
	в том числе: Задолженность по налогам и сборам	1521	5 321	95 538	-
	Задолженность поставщикам и подрядчикам	1522	468 413	95 940	30 983
	Задолженность покупателям	1523	10 759	19 476	19 907
	Расчеты с персоналом	1524	23	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	7 380	2 331	1 687
	Прочие обязательства	1550	343 982	1 411 611	-
	в том числе: Обязательства перед дольщиками по передаче помещений	1551	343 982	1 411 611	-
	Итого по разделу V	1500	835 878	1 624 896	52 577
	БАЛАНС	1700	9 442 714	9 917 968	8 251 037

Руководитель

Антипина Г.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Аврора"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

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

	КОДЫ		
Д	0710002		
У)	25	03	2025
О	71457111		
Н	7840011219		
О	41.20		
2			
У/			
С	12300	16	
1	384		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2024 г. ³	За 2023 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	3 466 157	1 618 048
	в том числе:			
	Предоставление зданий, помещений, зем.участков в аренду	2111	823	1 267
	Услуги заказчика-застройщика	2112	614 562	467 417
	Реализация жилой недвижимости	2113	2 722 059	1 149 364
	Реализация нежилых недвижимости	2114	128 713	-
	Себестоимость продаж	2120	(2 804 414)	(1 201 296)
	в том числе:			
	Предоставление зданий, помещений, зем.участков в аренду	2121	(1 535)	(1 468)
4674	Услуги заказчика-застройщика	2122	(614 562)	(467 417)
	Реализация жилой недвижимости	2123	(2 033 279)	(732 411)
	Реализация нежилых недвижимости	2124	(155 038)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	661 743	416 752
	Коммерческие расходы	2210	(461 771)	(134 592)
	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	199 972	282 160
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	83 454	38 066
	в том числе:			
	Проценты к получению по депозитам	2321	35 441	31 443
	Проценты к получению по выданным займам	2322	48 013	6 623
	Прочие доходы	2323	-	-
	Проценты к уплате	2330	(96 207)	(4 977)
	Прочие доходы	2340	2 873	343 363
	в том числе:			
	Экономия при строительстве	2341	-	340 761
	Прочие доходы	2342	2 873	2 602
	Прочие расходы	2350	(50 934)	(40 027)
	в том числе:			
	Убыток от участия в совместной деятельности	2351	(-)	(37 761)
	Прочие расходы	2352	(10 957)	(2 266)
	Перерасход при строительстве	2353	(39 977)	(-)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	139 158	618 585
	Налог на прибыль	2410	(29 259)	(123 720)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(29 187)	(131 275)
	отложенный налог на прибыль	2412	(72)	-
	Прочее	2460	-	(7 554)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	109 899	487 311

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2024 г. ³	За 2023 г. ⁴
	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 ⁶	2500	109 899	487 311
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Антипина Г.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 25 " марта 2025 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Отчет об изменениях капитала
за 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик
"Аврора"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710004	
Дата (число, месяц, год)	25	03 2025
По ОКПО	71457111	
ИНН	7840011219	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКОПФ/ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ¹	3100	150 000	-	-	-	1 425 788	1 575 788
за 2023 г. ²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	487 311	487 311
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	487 311	487 311
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3221	x	x	x	x	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. ²	3200	150 000	-	-	-	1 913 099	2 063 099
за 2024 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	109 899	109 899
в том числе: чистая прибыль	3311	x	x	x	x	109 899	109 899
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2024 г. ³	3300	150 000	-	-	-	2 022 998	2 172 998

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ¹	Изменения капитала за 2023 г. ²		На 31 декабря 2023 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок	3500	-	-	-	-
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ²	На 31 декабря 2022 г. ¹
Чистые активы	3600	2 172 998	2 063 099	1 575 788

Руководитель

Антипина Г.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

"25" марта 2025

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

Отчет о движении денежных средств
за 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Аврора"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710005	
Дата (число, месяц, год)	25	03 2025
По ОКПО	71457111	
ИНН	7840011219	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКОПФ/ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2024 г. ¹	За 2023 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 691 474	1 267 645
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 653 829	1 216 676
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	37 645	50 969
Платежи - всего	4120	(4 861 171)	(4 242 116)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 561 120)	(4 104 324)
в связи с оплатой труда работников	4122	(122 114)	(93 268)
процентов по долговым обязательствам	4123	(12 735)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(165 202)	(23 229)
Внебюджетный фонд	4125	(-)	(-)
НДС, уплаченный в бюджет	4126	(-)	(-)
Госпошлина	4127	(-)	(-)
НДС, уплаченный поставщикам	4128	(-)	(-)
Размещение денежных средств на депозитном счете	4125	(-)	(-)
Земельный налог	4126	(-)	(-)
Налог на имущество	4127	(-)	(-)
Аренда офисных помещений, зем.участков	4128	(-)	(-)
СРО	4125	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(-)	(21 295)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 169 697)	(2 974 471)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2024 г. ¹	За 2023 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	150 000
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	-	150 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
Доход от участия в совместной деятельности	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(114 125)	(591 635)
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	(-)	(576 278)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(15 357)
прочие платежи	4229	(114 125)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(114 125)	(441 635)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 844 248	2 381 412
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 844 248	2 381 412
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	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2024 г. ¹	За 2023 г. ²
Платежи - всего	4320	(1 797 105)	(447 106)
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(-)	(-)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 797 105)	(447 106)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 047 143	1 934 306
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(236 679)	(1 481 800)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	252 753	1 734 553
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	16 074	252 753
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Антипина Г.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 25 " марта 2025 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.

2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

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

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

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

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



Антипина Галина
Александровна
(расшифровка подписи)

(подпись)

25 марта 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	20 305	(6 736)	83 457	-	-	(1 671)	-	-	-	103 762	(8 407)
	5210	за 2023г.	19 829	(5 179)	476	-	-	(1 557)	-	-	-	20 305	(6 736)
Другие виды основных средств	5201	за 2024г.	20 305	6 736	83 457	-	-	1 671	-	-	-	103 762	(8 407)
	5211	за 2023г.	19 829	5 179	476	-	-	1 557	-	-	-	20 305	(6 736)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	83 457	-	(83 457)	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Земельный участок №17	5241	за 2024г.	-	83 457	-	83 457	-
	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	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Антипина Галина
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

25 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	960	-	-	-	-	-	-	960	-
	5311	за 2023г.	960	-	-	-	-	-	-	960	-
в том числе:											
	5302	за 2024г.	960	-	-	-	-	-	-	960	-
	5312	за 2023г.	960	-	-	-	-	-	-	960	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	812 378	-	3 088 802	(3 180 330)	-	-	-	720 850	-
	5315	за 2023г.	362 072	-	8 880 375	(8 430 069)	-	-	-	812 378	-
в том числе:											
	5306	за 2024г.	533 350	-	500	-	-	-	-	533 850	-
	5316	за 2023г.	107 072	-	576 278	(150 000)	-	-	-	533 350	-
	5307	за 2024г.	279 028	-	3 088 302	3 180 330	-	-	-	187 000	-
	5317	за 2023г.	255 000	-	8 304 097	(8 280 069)	-	-	-	279 028	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	813 338	-	3 088 802	(3 180 330)	-	-	-	721 810	-
	5310	за 2023г.	363 032	-	8 880 375	(8 430 069)	-	-	-	813 338	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Антипина Галина
Александровна
(расшифровка подписи)

(подпись)

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	6 318 142	-	6 318 142	9 107 540	(9 698 760)	-	-	-	X	5 726 922	-	5 726 922
	5420	за 2023г.	4 324 170	-	4 324 170	10 756 884	(8 762 912)	-	-	-	X	6 318 142	-	6 318 142
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	16 928	(16 918)	-	-	-	-	11	-	11
	5421	за 2023г.	2	-	2	13 910	(13 912)	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	811 877	-	811 877	3 197 390	(2 188 514)	-	-	-	-	1 820 754	-	1 820 754
	5422	за 2023г.	765 429	-	765 429	778 860	(732 412)	-	-	-	-	(811 877)	-	(811 877)
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	2 479	(2 479)	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	2 745	-	2 745	-	(2 745)	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	1 536	(1 536)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	1 468	(1 468)	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	469 355	(469 355)	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	135 341	(135 341)	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5407	за 2024г.	745 249	-	745 249	-	(296 197)	-	-	-	-	449 052	-	449 052
	5427	за 2023г.	1 090 260	-	1 090 260	2 000	(347 011)	-	-	-	-	745 249	-	745 249
Затраты застройщика по строительству	5408	за 2024г.	4 291 466	-	4 291 466	4 687 640	(5 873 898)	-	-	-	-	3 105 208	-	3 105 208
	5428	за 2023г.	2 227 069	-	2 227 069	9 357 888	(7 293 490)	-	-	-	-	4 291 466	-	4 291 466
Затраты признаваемые по мере готовности	5409	за 2024г.	469 548	-	469 548	732 212	(849 863)	-	-	-	-	351 897	-	351 897
	5429	за 2023г.	238 665	-	238 665	467 417	(236 533)	-	-	-	-	469 548	-	469 548

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	-	-	-
	5446	-	-	-



Антипина Галина
Александровна
(расшифровка подписи)

(подпись)

25 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:															
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5510	за 2024г.	2 513 818	-	9 443 037	-	(9 077 249)	-	-	-	-	-	-	-	2 879 606	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2023г.	1 811 044	-	9 412 560	-	(8 709 786)	-	-	-	-	-	-	-	2 513 818	-
	в том числе:															
	5511	за 2024г.	124 306	-	2 878 721	-	(2 569 468)	-	-	-	-	-	-	-	433 559	-
	5531	за 2023г.	31 124	-	1 150 882	-	(1 057 700)	-	-	-	-	-	-	-	124 306	-
	5512	за 2024г.	2 184 652	-	3 874 824	-	(3 829 552)	-	-	-	-	-	-	-	2 229 924	-
	5532	за 2023г.	1 611 833	-	3 648 887	-	(3 076 068)	-	-	-	-	-	-	-	2 184 652	-
	5513	за 2024г.	128 064	-	920 820	-	(901 101)	-	-	-	-	-	-	-	147 783	-
	5533	за 2023г.	168 087	-	1 413 007	-	(1 453 030)	-	-	-	-	-	-	-	128 064	-
	5514	за 2024г.	76 796	-	1 768 672	-	(1 777 128)	-	-	-	-	X	X	-	68 340	-
	5534	за 2023г.	-	-	3 199 784	-	(3 122 988)	-	-	-	-	X	X	-	76 796	-
Итого	5500	за 2024г.	2 513 818	-	9 443 037	-	(9 077 249)	-	-	-	-	-	X	-	2 879 606	-
	5520	за 2023г.	1 811 044	-	9 412 560	-	(8 709 786)	-	-	-	-	-	X	-	2 513 818	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.				На 31 декабря 2023 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
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				Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	6 229 973	4 578 418	-	(4 374 553)	-	-	6 433 838
	5571	за 2023г.	6 622 672	3 030 710	-	(3 423 409)	-	-	6 229 973
в том числе:									
кредиты	5552	за 2024г.	5 604 646	3 844 248	-	(3 561 094)	-	-	5 887 800
займы	5572	за 2023г.	6 252 495	2 381 412	-	(3 029 260)	-	-	5 604 646
	5553	за 2024г.	130 294	-	-	-	-	-	130 294
прочая	5573	за 2023г.	130 294	-	-	-	-	-	130 294
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты к уплате	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	495 033	734 170	-	(813 459)	-	X	415 744
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5575	за 2023г.	239 883	649 298	-	(394 148)	-	X	495 033
	5560	за 2024г.	1 622 565	9 042 448	-	(9 836 515)	-	-	828 498
в том числе:	5580	за 2023г.	50 890	7 829 567	-	(6 257 892)	-	-	1 622 565
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	95 940	4 978 457	-	(4 605 984)	-	-	468 413
	5581	за 2023г.	30 983	3 556 351	-	(3 491 394)	-	-	95 940
авансы полученные	5562	за 2024г.	19 476	883 843	-	(892 560)	-	-	10 759
	5582	за 2023г.	19 907	699 848	-	(700 279)	-	-	19 476
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	95 538	475 923	-	(566 140)	-	-	5 321
	5583	за 2023г.	-	369 419	-	(270 481)	-	(3 400)	95 538
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	-	113	-	(90)	-	-	23
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	5567	за 2024г.	1 411 611	2 704 225	-	(3 771 854)	-	X	343 982
	5587	за 2023г.	-	3 205 018	-	(1 793 407)	-	X	1 411 611
Итого	5550	за 2024г.	7 852 538	13 620 866	-	(14 211 068)	-	X	7 262 336
	5570	за 2023г.	6 673 562	10 860 277	-	(9 681 301)	-	X	7 852 538

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	-	-	-



Антипина Галина
Александровна
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	7 661	4 552
Расходы на оплату труда	5620	93 657	45 455
Отчисления на социальные нужды	5630	21 675	7 918
Амортизация	5640	1 671	1 527
Прочие затраты	5650	482 813	138 398
Итого по элементам	5660	607 477	197 850
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(968 611)	(43 703)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	(361 134)	154 147

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



Антипина Галина
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

25 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма (400)	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 331	12 495	(7 046)		7 380



Антипина Галина
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

25 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	390 091	522 292	818 680
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Антипина Галина
Александровна
(расшифровка подписи)

руководитель
(подпись)

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	Получено за год
			Возвращено за год
			На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-
в том числе:	5920	-	-
за 2024г.	5911	-	-
за 2023г.	5921	-	-



Антипина Галина
Александровна
(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год**

I. Общие сведения

1. Общая информация об ООО Специализированный застройщик «Аврора»

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аврора».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО Специализированный застройщик «Аврора».

Место нахождения: 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, литер Н, пом. 1 оф. 5;

Почтовый адрес: 195012 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, литер Н, пом. 1 оф. 5;

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, литер Н, пом. 1 оф. 5;

Сведения об образовании юридического лица:

ООО Специализированный застройщик «Аврора» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по г. Санкт-Петербург 27 января 2004 года, основной государственный регистрационный номер № 1047839001980, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 004047413

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7840011219**

Код причины постановки на учет (КПП): **784101001**

Уставной капитал

Уставный капитал ООО Специализированный застройщик «Аврора» (далее – Общество) составляет 150 000 000,00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей. Единственным участником (100% доли в уставном капитале) является физическое лицо - Антипина Галина Александровна (ИНН 780719213350). Конечным бенефициарным владельцем общества является — Антипина Галина Александровна (ИНН 780719213350).

Общество заключая кредитные договора под проектное финансирование предоставляет в обеспечение для кредитных организаций в залог долю в уставном капитале.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

2. Филиалы и обособленные подразделения

ООО Специализированный застройщик «Аврора» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Общество имеет обособленное подразделение - на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с законодательством Российской Федерации, не имеющее отдельного баланса и расчетного счета по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО "Вилосское сельское поселение", ул.Коммунаров, д.190, пом.14-Н

3. Основные виды деятельности организации

Основной деятельностью организации является осуществление функций заказчика - застройщика по строительству многоквартирных жилых домов на основе Договоров Долевого Участия в строительстве, согласно закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Основными видами деятельности Общества является:

- выполнение функций заказчика-застройщика на объекте строительства
- выполнение функций технического заказчика
- сдача имущества в аренду
- реализация товара
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

4. Информация о численности персонала

Списочная численность работников ООО Специализированный застройщик «Аврора» на 31 декабря 2023 г. составила 43 человека, на 31 декабря 2024г. 88 человек.

5. Состав членов исполнительных и контрольных органов

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

В соответствии со ст. 8.1 Устава ООО Специализированный застройщик «Аврора» высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания акционеров, определены в ст. 8 - 9 Устава ООО Специализированный застройщик «Аврора».

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор. Антипина Галина Александровна, избран Генеральным директором Общества решением

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

единственного участника Общества от 10.02.2020г. Трудовой договор от 22.02.2007 заключен с Генеральным директором.

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

С 01.01.2022 Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аврора» применяет следующие ФСБУ:

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

ФСБУ 24/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»

В связи с обязательным применением с 01.01.2022 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, в учетную политику Общества на 2022 год внесены следующие изменения: закреплены положения, определяющие порядок учета аренды у арендодателя и арендатора. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» отражаются с применением упрощенного порядка признания и оценки права пользования активом и обязательства по аренде по действующим договорам путем единовременного признания права пользования активом и обязательства по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (непокрытый убыток). Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

В связи с обязательным применением с 01.01.2022 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, в учетную политику Общества на 2022 год внесены следующие изменения: определены стоимостной порог объектов учета в качестве самостоятельных инвентарных объектов, способ начисления амортизации, порядок последующей оценки активов, закреплен порядок перехода на ФСБУ 6/2020. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражаются путем корректировки балансовой стоимости в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

Результаты корректировок списываются на нераспределенную прибыль (непокрытый убыток).

Отражение последствий изменений учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» осуществлено по альтернативному методу (упрощенно-ретроспективному), п.3 ФСБУ 6/2020. В связи с данным переходом показатели 2022, 2023 и 2024 годов не изменились.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО Специализированный застройщик «Аврора» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества № 1/УП от 31.12.2023г., разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете. Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик «Аврора» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 03.12.2011 №402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. №34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Обесценение активов

По состоянию на 31 декабря 2024 года Обществом проведен тест на обесценение балансовой стоимости активов. В результате теста на обесценение за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, обесценение отсутствует.

6. Основа составления.

Общество отражает в бухгалтерской отчетности отдельные ее показатели, раскрывающие данные основных показателей отчетности, если первые являются существенными для принятия экономических решений заинтересованными пользователями. К существенным относятся показатели, которые:

- по характеру или конкретным обстоятельствам их возникновения могут повлиять на принятие экономического решения;
- составляют пять и более процентов от общей суммы соответствующего показателя отчетности, данные которого раскрываются.

В случае не раскрытия в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах показателей, отражаемых в составе прочих показателей, они подлежат раскрытию в

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

пояснениях к бухгалтерской отчетности, если при их отражении в составе прочих данные показатели превышают 10 процентов от итоговой суммы раскрываемого показателя.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства;

активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;

- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

Активы и обязательства в иностранной валюте отсутствуют.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным включая активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

8. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В составе запасов также учитываются:

земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;

- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;

- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете; предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы. Срок полезного использования объекта основных средств определяется организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта. Не подлежат амортизации земельные участки.

Начисление амортизации по основным средствам осуществляется линейным способом.

Малоценные объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 руб.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года. Переоценка объектов основных средств на начало года по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

При списании оценка материалов производится по методу средней себестоимости.

В составе запасов также отражается формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машиноместа и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

Запасы (МПЗ, готовая продукция, товары) признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Общество не использует счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» для учета операций заготовления и приобретения материально-производственных запасов, относящихся к средствам в обороте, в том числе для учета транспортно-заготовительных расходов.

Материалы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров ДДУ и ИД, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

признается обесценением запасов. На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под снижение стоимости запасов.

9. Расходы по обычным видам деятельности

В Обществе бухгалтерский учет расходов по выпуску продукции, выполнению работ и оказанию услуг ведется по видам деятельности в разрезе мест возникновения затрат и статей затрат.

В бухгалтерском учете расходы, связанные с производством и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг, формируются по видам деятельности в размере фактических затрат на производство продукции работ, услуг без учета управленческих расходов. Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов.

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы. Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

К управленческим расходам относятся затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом, т.е. на обслуживание, организацию финансово-хозяйственной деятельности и управление на уровне Организации в целом. Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием (работ) услуг, ежемесячно списываются в себестоимость работ, услуг (относятся непосредственно в дебет счета 20).

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика (технического заказчика, генподрядчика) и обеспечения процесса строительства собственными силами, включаются в стоимость расходов связанных с оказанием услуг и распределяются между объектами учета (объект строительства, ЖК, корпус ЖК, очередь ЖК и т.д.). Расходы на продажу товаров и готовой продукции списываются ежемесячно в себестоимость продаж.

Учет затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг) осуществляется раздельно по следующим видам деятельности:

- аренда;
- выполнение функций заказчика-застройщика, технического заказчика;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

- строительство объектов,

Строительство многоквартирных жилых домов осуществляется за счет кредитных средств по Договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии, а денежные средства дольщиков копят на открытых по объектам Эскроу счетах.

Кроме того организация сдает в аренду нежилые помещения.

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начисления и признается в том отчетном периоде, в котором она имела место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, т.е. по дате отгрузки продукции и дате перехода права собственности.

Учет строительства объектов основных средств ведется в целом по строительству и по отдельным объектам (зданию, сооружению и др.), входящим в него.

При определении финансового результата по строительным работам применяется метод "Доход по стоимости работ по мере их готовности".

На сч.76.15 "Расчеты с дольщиками по ДДУ" учитывается задолженность по договору долевого участия в разрезе объектов, контрагентов и договоров.

На сч.86.15 "Целевое финансирование" учитывается договорная стоимость квартиры по договору долевого участия, с учетом всех дополнительных соглашений об изменении стоимости к договору в разрезе объектов, контрагентов и договоров. Учет ведется в разрезе объектов, контрагентов и договоров.

10. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока);

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

>операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);

>операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);

>иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;

>расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);

>поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

>прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;

>косвенные налоги.

12. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

13. Кредиты и займы полученные

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе долгосрочных.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

14. Оценочные обязательства

Организация создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации в соответствии с п. 3 ПБУ 21/2008, п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства: по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;

< на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям;

< прочие оценочные обязательства.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на отпуска рассчитывается Обществом в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

15. Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете осуществляется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходов и расходов, отложенных налоговых активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

Сумма отложенного налога на прибыль формируется исходя из совокупности изменения остатков отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отчетного периода.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО Специализированный застройщик «Аврора» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

16. Признание доходов

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась по стоимости ценностей полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Доходы ООО Специализированный застройщик «Аврора» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается Организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (дате подписания акта приемки-передачи объекта либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам признается на отчетную дату способом «по мере готовности» исходя из степени завершенности услуг застройщика по строительству объекта.

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов, которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект). Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- восстановление резервов;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

17. Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

Общество калькулирует полную производственную себестоимости оказанных услуг, выполненных работ, реализованной продукции без выделения управленческих и коммерческих расходов.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

- дополнительные расходы застройщика по завершенным объектам;
- расходы на благотворительность; прочие убытки.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора ООО Специализированный застройщик «Аврора».

18. Изменения в учетной политике

1) В связи с вступлением в силу с 01.01.2021г. норм ФСБУ 5/2019 «Запасы» в учетную политику Организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

- > запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение;
- > определен порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки):

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости.

> изменен порядок отражения общехозяйственных расходов при формировании себестоимости продукции (работ, услуг) и формирования стоимости незавершенного производства.

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы. Учет общехозяйственных расходов осуществляется на счете 25 «Общепроизводственные расходы».

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием (работ) услуг, ежемесячно списываются в себестоимость работ, услуг (относятся непосредственно в дебет счета 20).

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов. В результате изменения способа признания общехозяйственных расходов с 2023 года по сравнению с предыдущими отчетными периодами у Организации уменьшается фактическая себестоимость услуг, оказываемых застройщиком (строка «Себестоимость продаж»), увеличивается сумма управленческих расходов (строка «Управленческие расходы»), отражаемых в отчете о финансовых результатах, также предполагается уменьшение фактической себестоимости готовой продукции (жилых и нежилых помещений) полученной в результате строительства объекта.

- Определен порядок расчета чистой стоимости продажи запасов. Уточнен порядок формирования резерва под обесценение запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

- Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются Организацией перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019 «Запасы», без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

2) В связи с изменением Организацией с 01.01.2022г. подхода при отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках, заключенных Обществом договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров в учетную политику Организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

- В состав основных средств включаются земельные участки, приобретенные Организацией на праве собственности (за исключением земельных участков, предназначенных для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров, а также приобретаемых для дальнейшей перепродажи);

- В составе запасов учитываются земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

III. Раскрытие существенных показателей

19. Основные средства

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

20. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. I баланса по строке «Запасы».

В строке «Запасы» затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

21. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

22. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 г. уставный капитал Общества составляет 150 000 млн. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

23. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

24. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Тыс.руб.

Период	Кредиты	Займы
2024г.	5 887 800	130 294
2023г.	5 604 646	130 294

Общая сумма кредитов и займов погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

Тыс.руб.

Период	Кредиты	Займы
2024г.	3 561 093	0
2023г.	3 029 260	0

В 2024г. новых займов другими юридическими лицами не выдавались.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

Также выданы авансы поставщикам на развитие социальной инфраструктуру, инженерной инфраструктуры и строительство нового жилого комплекса. Первый из которых ввод в эксплуатацию, получил в 2023г., следующий за в 2024г. получил объект поз.10 корп.2., последующие в 2025-2026гг.

В 2024 году активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.

Дополнительные затраты по кредитам включаются в том отчетном периоде, в котором они были произведены с отнесением их в состав операционных расходов.

Затраты по полученным кредитам, в виде начисленных процентов к уплате, согласно заключенным кредитным договорам, в бухгалтерском учете являются расходами.

В 2024 году были получены кредиты Обществом от ПАО Сбербанк к полученным в 2022-2023г. по проектному финансированию в размере 3 844 248.руб., и начислены проценты по всем договорам в размере 722 444тыс.руб. В связи с раскрытием эскроу-счетов и ввод в эксплуатацию объекта поз.10 корп.2, так же были погашены проценты в размере 813 460 тыс.руб.

В раздел краткосрочных обязательств также входят Обязательства перед дольщиками по передаче помещений, что в сумме составило на 31.12.2024г. – 343 982 тыс.руб.

Займы долгосрочные

В 2024 году ООО Специализированный застройщик «Аврора» предоставила займ другим организациям в размере 500 тыс.руб., что в совокупности с предыдущим годом составляет 533 850 тыс.руб.

26. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах

Краткосрочные финансовые вложения

Общество осуществило финансовое вложение на 203 074 тыс.руб.

Обороты в течение 2024 года состоят из вкладов на депозит.

Банк	Сумма депозитарных вкладов, тыс.руб.	Сумма погашенных депозитарных вкладов, тыс.руб.	Сальдо на 31.12.2023 года, тыс.руб.
АО СМП, Дом РФ	8 904 096	8 280 067	279 028
Банк	Сумма депозитарных вкладов, тыс.руб.	Сумма погашенных депозитарных вкладов, тыс.руб.	Сальдо на 31.12.2024 года, тыс.руб.
ПАО Сбербанк, Дом РФ	3 088 301	3 180 329	187 000

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

Долгосрчных финансовых вложений (инвестиции в зависимые и прочие общества) в 2024 году в ООО Специализированный застройщик «Аврора» не осуществлялось.

Дочерних обществ ООО Специализированный застройщик «Аврора» не имеет.

В 2024 году организация осуществляла следующие виды деятельности:

- выполнение функций заказчика-застройщика на объекте строительства
- выполнение функций технического заказчика
- сдача имущества в аренду
- реализация товара

Реализация (без учета НДС) за 2024 год составила 3 466 157 тыс. руб., за 2023 год 1 618 048 тыс. руб. Выручка увеличена за счет того, что два строительных объекта были введены в эксплуатацию и переданы жильцам. А так же была реализована часть готовой продукции (виде квартир).

В составе выручки предприятия отражены доходы (в тыс.руб):

Наименование показателя	2024	2023
Выручка от основных видов деятельности	3 466 157	1 618 048
<i>в том числе:</i>		
Предоставление зданий, помещений, зем.участков в аренду	823	1 267
Услуги заказчика-застройщика	614 562	467 417
Реализация жилой недвижимости	2 722 059	1 149 364

Себестоимость составила (в тыс.руб):

Вид деятельности	2024	2023
Всего	(2 804 414)	(1 201 296)
<i>в том числе:</i>		
Предоставление зданий, помещений, зем.участков в аренду	(1 535)	(1 468)
Услуги заказчика-застройщика	(614 562)	(467 417)
Услуги заказчика-застройщика	(2 033 279)	(732 411)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

Сведения об управленческих расходах

Наименование показателя	2024	2023
Управленческие расходы	0	0

Сведения о коммерческих расходах

Наименование показателя	2024	2023
Коммерческие расходы	(461 771)	(134 592)

В состав Коммерческих расходов входят следующие затраты:

Наименование показателя	2024	2023
Коммунальные расходы (собственные помещения на продажу)	14 330	9 664
Программное обеспечение и обслуживание ПО	9 581	2 552
Рекламные расходы	34 116	38 892
Агентские расходы	196 322	38 688
Заработная плата КП	18 957	5 330
Отчисления от ФОТ КП	29 891	21 079
Налог на имущество	19 589	7 814
Прочие затраты	138 985	10 573

Сведения о прочих доходах:

Наименование показателя	2024	2023
Прочие доходы	2 873	343 363

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

Экономия при строительстве	0	340 761
Прочие доходы	2 873	2 602

В состав прочих доходов включена компенсация понесенных коммунальных расходов.

Сведения о прочих расходах:

Наименование показателя	2024	2023
Прочие расходы	(50 934)	(40 027)
Участие в совместной деятельности	0	(37 761)
Прочие расходы	(10 957)	(2 266)
Перерасход при строительстве	(39 977)	(-)

В состав прочих расходов включены: банковское обслуживание, судебные расходы, списание задолженности, реализация прочего имущества

Что составило по итогу года Прибыль до налогообложения в размере 139 158 тыс.руб.

В налоговой политике Общество руководствуется существующим Налоговым кодексом РФ с учетом изменений и дополнений к нему, а так же иными законодательными и нормативно-правовыми актами.

Организация применяет балансовый метод учета отложенных налоговых активов и обязательств по методике согласно ПБУ 18/02.

С 1 января 2025 года на основании Федерального закона от 12 июля 2024 года №176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» ставка налога на прибыль повышается с 20% до 25%. При расчете отложенного налогового актива и обязательства по состоянию на 31 декабря 2024 года применена ставка налога на прибыль в размере 25%. Величина отложенного налога на прибыль, начисленного в связи с изменением ставки налога на прибыль, отражена по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Капитальные вложения, тыс.руб.:

	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Вложения во внеоборотные активы, всего:	95 355	13 569
Основные средства	95 355	13 569
Прочие объекты основных средств	95 355	13 569
Финансовые вложения : вклады в совместную деятельность	960	960
ИТОГО:	96 315	14 529

В состава основных средств были приобретены земельные участки, на возможного будущего строительства.

Вклады по договорам простого товарищества ООО Специализированный застройщик «Аврора» составляет 960 тыс.руб. Согласно договору простого товарищества ведение общих дел и бухгалтерского учета поручено ООО Специализированный застройщик «Аврора». В виду возникших обстоятельств Общество ведет бухгалтерский учет хозяйственной деятельности товарищей на отдельном балансе и в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" /(ПБУ 20/03), утвержденного Приказом Минфина РФ от 24.11.2003г. №105н. Для расчетов между Обществом и простым товариществом используется счет 79 "Внутрихозяйственные расчеты", субсчет "Расчеты по договору простого товарищества", так как простое товарищество рассматривается как обособленное подразделение на отдельном балансе. В бухгалтерском балансе сальдовые остатки по данным операциям не подлежат отражению. Вклады по договорам простого товарищества ООО Специализированный застройщик «Аврора» составляет 960 тыс.руб. Доля участия в совместной деятельности ООО Специализированный застройщик «Аврора» составляет 96%.

Оборотные активы, тыс.руб.:

	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Запасы, всего:	5 726 922	6 318 142
Прочее имущество	0	0
Готовая продукция	1 820 765	811 879
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, с НДС отраженным на счете 19	3 105 208	4 291 466
Затраты заказчика, признаваемые по мере готовности объекта	351 897	469 548
Земельные участки	449 052	745 249
ИТОГО:	5 726 922	6 318 142

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

В связи с окончанием строительства многоквартирных жилых домов, после ввода в эксплуатацию, не реализованные квартиры, были оприходованы в Запасы (готовая продукция), а также в связи с применением ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения - Затраты застройщика по строительству по ДДУ, с НДС отраженным на счете 19 и Затраты заказчика, признаваемые по мере готовности объекта. Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» Задолженность дольщиков и обязательства перед дольщиками в бухгалтерской отчетности показаны свернуто. Сумма обязательств на 31.12.2024г. составляет 1 145 476 тыс.руб. Денежные средства поступившие по заключенным договорам ДДУ по эскроу счетам, отражаются на забалансовом счете 008.15, что составило на 31.12.2024г. 2 498 921 тыс.руб.

	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Дебиторская задолженность:	2 879 606	2 513 818
В том числе:	50 983	0
Переплата по налогам и сборам		
Задолженность по доходам полученным от участия в совместную деятельность	0	0
Проценты к получению по займам предоставленным	49 573	0
Авансы выданные поставщикам	2 229 924	2 184 652
Прочее	549 126	329 166
ИТОГО:	2 879 606	2 513 818

Основные крупные дебиторы:

ЛЕМЭК ООО - 182 099 тыс.руб.

ЛРС ООО - 1 008 953 тыс.руб

СЕВНИИГИМ АО - 996 736 тыс.руб

Капитал и резервы, тыс.руб.:

	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставной капитал	150 000	150 000
Переоценка земельных участков	0	0
Нераспределенная прибыль	2 022 998	1 913 099
ИТОГО:	2 172 998	2 063 099

Основные крупные кредиторы:

ЛЕМЭК ООО - 3 737 тыс.руб

ЛРС ООО - 374 748 тыс.руб.

ПАО СБЕРБАНК – 39 505 тыс.руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

СОВКОМБАНК ПАО - 8 856 тыс.руб.

Сведения о судебных делах

По состоянию на 31.12.2021г. Общество являлось ответчиком в судебном разбирательстве по Делу №А56-115110/2024 от 19.11.2024г. Истцом по данному делу являлся ООО «Альтаир-78». Предмет иска «Требование о восстановлении границ земельного участка. Денежных требований по данному исковому требованию не предъявлялось. В Арбитражном судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области будет утверждено мировое соглашение в предложенной сторонами редакции.

Информация о событиях после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности общества в период между отчетной датой и датой подписания отчетности, отсутствуют.

Непрерывность деятельности

Сведения о чистых активах общества

Наименование показателя	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
Чистые активы	2 172 998	2 063 099	1 575 788

В 2024г. единственный участник Общества не принимал решение о распределении полученной чистой прибыли по итогам деятельности за 2022-2024г.

Общество не предполагает прекращения деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

Последствия событий, связанных с введением в отношении Российской Федерации международных санкций.

Руководство Общества, оценивает влияние введенных в 2024 году в отношении Российской Федерации международных санкций на деятельность организации как временное и не влияющее на ее функционирование. Данная ситуация не влияет на

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

систему внутреннего контроля Общества, на процесс подготовки бухгалтерской отчетности за 2024 год. Условия санкций не повлияли на оценку рисков искажения бухгалтерской отчетности.

События или условия, связанные с введением санкций в отношении Российской Федерации, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжить непрерывно свою деятельность отсутствуют. Влияние условий санкций на способность Общества продолжить свою деятельность непрерывно в будущем, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты отсутствуют.

Воздействие событий, связанных с введением санкций, не существенно влияют на будущие финансовые результаты и финансовое положение Общества. Какие-либо события после отчетной даты, связанные с введением санкций в отношении Российской Федерации, которые требуют корректировки или раскрытия информации в бухгалтерской отчетности за 2024 год отсутствуют.

Операции со связанными сторонами в 2024г.

Связанными сторонами являются:

Наименование	ИНН связанного лица по руководителю/учредителю	Операции в 2024 году / номера договоров
ТСЖ "Престиж"	ИНН 780719213350 - участник	Нет
ООО "Тренд-А"	ИНН 780719213350 - Генеральный директор, участник (100%)	Нет
ООО "Новый Дом"	ИНН 780719213350 - Генеральный директор, участник (100%)	Нет
ООО "Милки"	ИНН 780719213350 - участник (79% УК)	Нет
ООО "ДСК города Кириши"	ИНН 7816178859 - участник 100%	Нет
ООО Специализированный застройщик "Лиговский канал"	ИНН 780719213350 - Генеральный директор, участник (97% УК)	Договор б/н от 01.07.2016г. (кв.576 аренда) Договор №4-НГ от 09.01.2018г. (агентский)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

		Договор №5-НГ от 09.01.2018г. (агентский) Договор займа №1 (9%) от 14.01.22г. Договор №ТЗ-1 от 01.12.2022г. Договор №10.1-28Н от 28.03.2024г. Договор №10.1-43Н от 03.04.2024 Договор №10.1-48Н от 28.03.2024 Договор №10.1-51Н от 28.03.2024 Договор №10.1-30Н от 03.06.2024 Договор №10.1-32Н от 03.06.2024 Договор №10.1-39Н от 03.06.2024 Договор №10.1-36Н от 03.06.2024 Договор №10.1-40Н от 03.06.2024 Договор №10.1-44Н от 03.06.2024 Договор №10.1-47Н от 03.06.2024 Договор №10.1-35Н от 03.06.2024 Договор №бн от 01.10.2024 (аренда Офиса - Б.Балтийская 35-Н)
ООО Специализированный застройщик «Новоселье-2»	ИНН 4707053815 - Генеральный директор, участник (100%)	Договор денежного займа от 18.12.2023г. Договор денежного займа от 14.11.2023г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2024 год

Инвестиций и финансовых вложений (инвестиций в дочерние, зависимые и прочие общества) не осуществлялось.

Вознаграждения управленческому персоналу

В состав управленческого персонала входят:

- Генеральный директор – Антипина Галина Александровна

Сумма краткосрочного вознаграждения управленческому персоналу за 2023 год составила 10 539 тыс. руб., удержан НДФЛ 1 475 тыс. руб., начислены страховые взносы 3 256 тыс. руб.

Сумма краткосрочного вознаграждения управленческому персоналу за 2024 год составила 14 751 тыс. руб., удержан НДФЛ 2 213 тыс. руб., начислены страховые взносы 3 167 тыс. руб.

Других краткосрочных и долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу в 2023 и 2024 году не начислялось.

С уважением,

Генеральный директор

ООО Специализированный застройщик "Аврора"

Главный бухгалтер

ООО Специализированный застройщик "Аврора"

Антипина Г.А.

Ахмедиева С.И..

25 марта 2024г.



Пропу меровано, пропу меровано и скреплено
печатью 61 (шестьдесят один) листов

Генеральный директор Кошева М.А.

