

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Верейская»**

за 2024 год



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Вере́йская»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вере́йская» (ОГРН 1237700387176), 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 за 2024 год, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за 2024 год (в табличной и текстовой формах), включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вере́йская» 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 аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

1. Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в части 5 «Вступительные и сравнительные данные» пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за 2024 год, о том, что сопоставимые показатели по состоянию на 31 декабря 2023 г. и за период 02.06.2023-31.12.2023 были исправлены.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим обстоятельством.

2. Мы обращаем внимание на раздел 9 «ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ» пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года, в котором указано, что чистые активы общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Верейская» отрицательны и по состоянию на отчетные даты составляют:

- на 31 декабря 2024 года — 1 106 086 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2023 года — 74 138 тыс. руб.;

Общество полагает, что у него есть достаточно оснований считать, что оно сможет продолжать свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом в связи с осуществлением инвестиционного проекта и в связи с тем, что данное обстоятельство является характерным для начальной стадии строительства. Падения спроса на квартиры не установлено, в 4 квартале активно заключались договора долевого участия.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этими обстоятельствами.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Верейская» по состоянию на 31 декабря 2023 года и за период 02.06.2023-31.12.2023 за исключением корректировок, изложенных в части 5 «Вступительные и сравнительные данные» пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за 2024 год, был проведен предшествующим аудитором, чье аудиторское заключение от 09 февраля 2024 года содержало немодифицированное мнение об указанной отчетности.

В рамках проводимого нами аудита годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Верейская» за 2024 год мы провели аудиторские процедуры в отношении корректировок, изложенных в части 5 «Вступительные и сравнительные данные» пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за 2024 год, которые были применены для пересчета сопоставимых показателей на 31.12.2023 и за период 02.06.2023-31.12.2023. Мы не были привлечены к проведению аудита, обзорной проверки или выполнению каких-либо процедур в отношении годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Верейская» за период 02.06.2023-31.12.2023 за исключением процедур в отношении корректировок, изложенных в части 5 «Вступительные и сравнительные данные» пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за 2024 год. Соответственно, мы не выражаем мнения или какой-либо иной формы уверенности в отношении той годовой бухгалтерской отчетности в целом. Однако мы считаем, такие корректировки являются надлежащими и были применены должным образом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство 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 аудируемого лица продолжать непрерывно

свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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 аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств — вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении

к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»



Перковская Дарья Валерьевна
ОРНЗ 21706027525

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение

Рывкина Анастасия Олеговна
ОРНЗ 21806029034

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОРНЗ 11606087136

ОГРН 1027700253129,

129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1,
часть комнаты № 7,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

«03» апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Верейская»	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	50939745		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	9703146842		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	123112, город Москва, внутригородская территория, муниципальный округ Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, дом 22, строение 1, помещение 8А	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	ИНН	7735073914		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700253129		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
T1.1	Нематериальные активы	1110	605	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	-
	Приобретение нематериальных активов	11102	605	-	-
	Авансы, выданные в счет приобретения НМА	11103	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
T2.1	Основные средства	1150	61 770	3 069	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	8 578	-	-
	Строительство объектов основных средств	11502	44 488	3 069	-
	Права пользования активами	11503	8 704	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.14	Отложенные налоговые активы	1180	354 731	11 368	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	151	-
	Итого по разделу I	1100	417 106	14 588	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
T4.1	Запасы	1210	21 886 507	849 010	-
	в том числе:				
	Основное производство	12101	-	6 050	-
	Затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации	12102	21 886 507	842 959	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	100 725	20 990	-
T5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 437 170	75 173	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	6 084	55 759	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	4 257	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	5 511	19 414	-
	Авансы, выданные под строительство	12304	1 421 318	-	-
T3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	14 668 147	-

	в том числе: Приобретение долей участия в ООО	12401	-	14 668 147	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	225 360	1 679	-
	в том числе: Расчетные счета	12501	360	1 679	-
	Аккредитивы	12502	225 000	-	-
	Прочие специальные счета	12503	-	-	-
ПЗ.7	Прочие оборотные активы	1260	-	11	-
	в том числе: Расходы будущих периодов	12601	-	11	-
	Итого по разделу II	1200	23 649 762	15 615 009	-
	БАЛАНС	1600	24 066 868	15 629 597	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 106 096)	(74 148)	-
	Итого по разделу III	1300	(1 106 086)	(74 138)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
T5.3	Заемные средства	1410	24 830 713	15 663 590	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	23 298 482	14 843 181	-
	Долгосрочные займы	14102	105 370	95 370	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	1 415 852	721 700	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	11 009	3 339	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 259	678	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
T5.3	Прочие обязательства	1450	26 758	-	-
	в том числе:				
	Кредиторская задолженность долгосрочная	14501	15 565	-	-
	Расчеты по аренде		11 192	-	-
	Итого по разделу IV	1400	24 859 730	15 664 268	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
T5.3	Кредиторская задолженность	1520	308 241	39 087	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	302 703	7 656	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	3 086	292	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	2 453	31 139	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
T7	Оценочные обязательства	1540	4 983	380	-
	в том числе:				
	Резерв на оплату отпусков	15401	4 983	380	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	313 224	39 467	-
	БАЛАНС	1700	24 066 868	15 629 597	-

Руководитель Митлер Дмитрий Олегович

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вере́йская»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
50939745		
9703146842		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За период с 02 июня 2023 года по 31 декабря 2023 года
3.12	Выручка	2110	12 360	-
3.12	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 360	-
3.12	Коммерческие расходы	2210	(234 794)	-
3.12	Управленческие расходы	2220	(95 072)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(317 506)	-
3.12	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.12	Проценты к получению	2320	116	19 414
3.12	Проценты к уплате	2330	(7 982)	(3 339)
3.12	Прочие доходы	2340	12 663	353
3.12	Прочие расходы	2350	(1 060 858)	(101 266)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 373 567)	(84 838)
3.14	Налог на прибыль	2410	341 944	10 690
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	341 944	10 690
	Прочее	2460	(163)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 031 785)	(74 148)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За период с 02 июня 2023 года по 31 декабря 2023 года
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 031 785)	(74 148)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Митлер Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



9

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Верейская»	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	50939745	
Организационно-правовая форма / форма собственности	ООО	ИНН	9703146842	
Общества с ограниченной ответственностью	Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
		по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За период с 02 июня 2023 года по 31 декабря 2023 года							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	10	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	10
в том числе:							
убыток	3221	X	X	-	-	(74 148)	(74 148)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	(74 148)	(74 148)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. За 2024 г.	3200	10	-	-	-	(74 148)	(74 148)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 031 947)	(1 031 947)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 031 785)	(1 031 785)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	(163)	(163)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	-	-	(1 106 096)	(1 106 086)

11

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	(644 440)	10	(644 430)
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	570 293	-	570 293
исправлением ошибок	3500	-	(74 147)	10	(74 137)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(644 440)	-	(644 440)
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	570 293	-	570 293
исправлением ошибок	3501	-	(74 147)	-	(74 147)
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

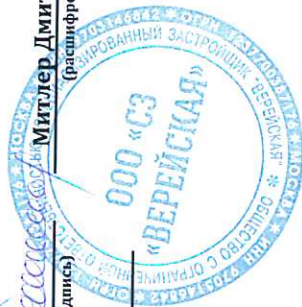
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(1 106 086)	(74 138)	-

Руководитель Митлер Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

(подпись)

24 марта 2025 г.



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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вере́йская»	по ОКПО	31	12	2024
		ИНН	50939745		
		по ОКВЭД 2	9703146842		
		по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
		по ОКЕИ	12300	16	384
Идентификационный номер налогоплательщика	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика				
Вид экономической деятельности	Организационно-правовая форма / форма собственности				
Общества с ограниченной ответственностью	Частная собственность				
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За период с 02 июня 2023 года по 31 декабря 2023 года
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	9 008	324
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	8 813	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	195	324
Платежи - всего	4120	(8 205 454)	(265 967)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 547 549)	(134 034)
в связи с оплатой труда работников	4122	(64 282)	(4 406)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 306 162)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налоги и сборы	4125	(6 157)	-
прочие платежи	4129	(1 281 304)	(127 528)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(8 196 446)	(265 643)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 774	-
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	5 774	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(50 949)	(14 671 239)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(50 949)	(3 092)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(14 668 147)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(45 175)	(14 671 239)

14

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За период с 02 июня 2023 года по 31 декабря 2023 года
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	24 902 352	14 938 561
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	24 902 352	14 938 551
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(16 437 051)	-
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	(16 437 051)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	8 465 301	14 938 561
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	223 680	1 679
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 679	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	225 359	1 679
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Митлер Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



15

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года (тыс. руб.)

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		с.1
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	накопленная амортизация и убытки от обесценения
	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.
	5120	5121	-	-
Всего			-	-
в том числе:			-	-

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	-	-	-

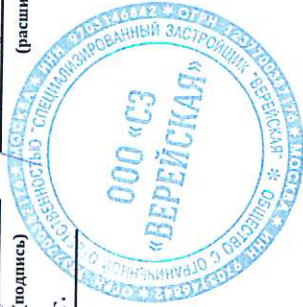
1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
			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 положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	605	-	-	605
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
Товарные знаки	5181	за 2024г.	-	605	-	-	605
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

Руководитель Митлер Дмитрий Олегович
(подпись) (расшифровка подписи)
24 марта 2025 г.



2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

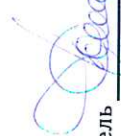
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	-	-	19 805	-	-	(2 523)	-	-	-	19 805	(2 523)
	5210	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2024г.	-	-	1 181	-	-	(168)	-	-	-	1 181	(168)
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5202	за 2024г.	-	-	10 880	-	-	(2 176)	-	-	-	10 880	(2 176)
	5212	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5203	за 2024г.	-	-	7 744	-	-	(179)	-	-	-	7 744	(179)
	5213	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

реконструкции и частичной ликвидации

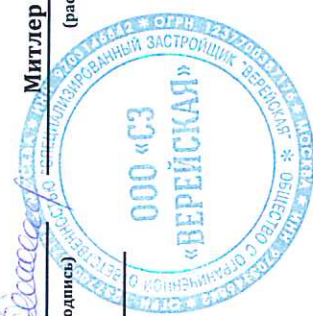
наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271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

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	1 480	1 480	-
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	-	-	-

Руководитель  Митлер Дмитрий Олегович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

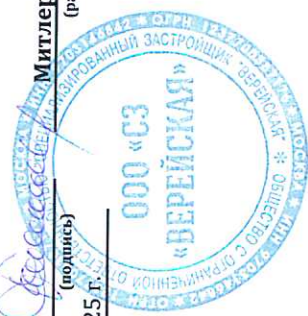
3.1. Наличие и движение финансовых вложений											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	14 668 147	-	-	(14 668 147)	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	15 359 890	(691 743)	-	-	-	14 668 147	-
в том числе:											
	5306	за 2024г.	14 668 147	-	-	(14 668 147)	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	14 668 147	-	-	-	-	14 668 147	-
Выдача процентного займа	5307	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2023г.	-	-	691 743	(691 743)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	14 668 147	-	-	(14 668 147)	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	-	-	15 359 890	(691 743)	-	-	-	14 668 147	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель  Митлер Дмитрий Олегович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

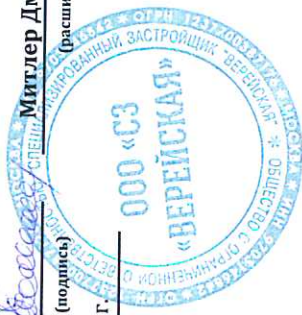
Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	849 009	-	849 009	21 044 664	(7 166)	-	-	-	X	21 886 507	-	21 886 507
	5420	за 2023г.	-	-	-	849 009	-	-	-	-	X	849 009	-	849 009
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	1 116	(1 116)	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2024г.	6 050	-	6 050	-	(6 050)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	6 050	-	-	-	-	-	6 050	-	6 050
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5407	за 2024г.	842 959	-	842 959	21 043 548	-	-	-	-	-	21 886 507	-	21 886 507
	5427	за 2023г.	-	-	-	842 959	-	-	-	-	-	842 959	-	842 959
Затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации														

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	-	-	-

Руководитель Митлер Дмитрий Олегович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 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 дебиторской в кредиторскую задолжен-ность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-ность
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся 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: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	75 173	-	1 431 086	-	-	(69 089)	-	-	-	1 437 170	
	5530	за 2023г.	-	-	75 173	-	-	-	-	-	-	75 173	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5511	за 2024г.	55 759	-	-	-	-	(49 675)	-	-	-	6 084	
	5531	за 2023г.	-	-	55 759	-	-	-	-	-	-	55 759	
Авансы выданные	5512	за 2024г.	-	-	1 421 318	-	-	-	-	-	-	1 421 318	
	5532	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5513	за 2024г.	19 414	-	9 768	-	-	(19 414)	-	-	-	9 768	
	5533	за 2023г.	-	-	19 414	-	-	-	-	-	-	19 414	
Итого	5500	за 2024г.	75 173	-	1 431 086	-	-	(69 089)	-	-	-	1 437 170	
	5520	за 2023г.	-	-	75 173	-	-	-	-	-	-	75 173	

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
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности											
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	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.	15 663 590	24 929 109	4 007 984	(19 743 213)	-	-	-	24 857 471	
в том числе:	5571	за 2023г.	-	14 938 551	725 039	-	-	-	-	15 663 590	
кредиты	5552	за 2024г.	15 564 881	24 892 352	4 000 314	(19 743 213)	-	-	-	24 714 334	
	5572	за 2023г.	-	14 843 181	721 700	-	-	-	-	15 564 881	
займы	5553	за 2024г.	98 709	10 000	7 670	-	-	-	-	116 379	
	5573	за 2023г.	-	95 370	3 339	-	-	-	-	98 709	
прочая	5554	за 2024г.	-	26 758	-	-	-	-	-	26 758	
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	39 087	308 640	-	(39 486)	-	-	-	308 241	
в том числе:	5580	за 2023г.	-	39 087	-	-	-	-	-	39 087	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	7 656	303 677	-	(8 631)	-	-	-	302 703	
	5581	за 2023г.	-	7 656	-	-	-	-	-	7 656	
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	292	2 809	-	(15)	-	-	-	3 086	
	5583	за 2023г.	-	292	-	-	-	-	-	292	
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2024г.	31 139	2 154	-	(30 840)	-	-	-	-	
	5586	за 2023г.	-	31 139	-	-	-	-	-	2 453	
Итого	5550	за 2024г.	15 702 677	25 237 749	4 007 984	(19 782 699)	-	X	-	25 165 712	
	5570	за 2023г.	-	14 977 638	725 039	-	-	X	-	15 702 677	

28

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	-	-	-

Руководитель _____ Митлер Дмитрий Олегович

(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	1 081	7
Расходы на оплату труда	5620	58 850	4 356
Отчисления на социальные нужды	5630	9 740	751
Амортизация	5640	2 523	-
Прочие затраты	5650	257 672	937
Итого по элементам	5660	329 866	6 051
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(6 050)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	329 866	1

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

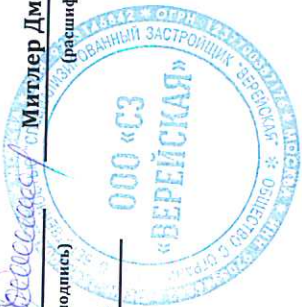
Руководитель Митлер Дмитрий Олегович
(подпись) 000 «СЗ
«БЕРЕЙСКАЯ»
24 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	380	5 195	(592)	-	4 983
в том числе:						
оценочные обязательства по оплате отпусков	5701	380	5 195	(592)	-	4 983

Руководитель _____ Митлер Дмитрий Олегович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



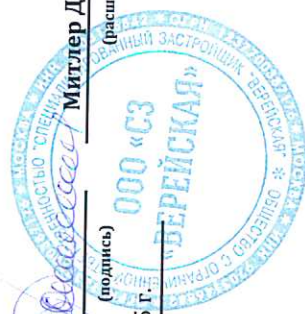
8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	4 277	-	-
в том числе:				
Банковская гарантия Банк ВТБ (на сумму аванса)	5801	4 277	-	-
Выданные - всего	5810	10 780 434	5 654 347	-
в том числе:				
обеспечение по кредитному договору	5811	8 514 386	5 654 347	-
обеспечения обязательств перед участниками долевого строительства	5812	2 266 047	-	-

Руководитель Митлер Дмитрий Олегович

(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



52

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

Руководитель Митлер Дмитрий Олегович
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Вере́йская»**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик Вере́йская» (далее «Общество») за 2024 год.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вере́йская»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Вере́йская»

Адрес местонахождения и почтовый адрес Общества: 123112, город Москва, внутригородская территория, муниципальный округ Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, дом 22, строение 1, помещение 8А

ИНН 9703146842

КПП 770301001

Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

Дата регистрации 02 июня 2023 года

Основной государственный регистрационный номер 1237700387176

Зарегистрировано ИФНС №46 по городу Москве

Сведения об уставном капитале Общества:

Устав Общества утвержден и зарегистрирован Решением единственного участника Общества от 29 мая 2023 года. Устав Общества в новой редакции №2 зарегистрирован 02.11.2024г.

По состоянию на 31 декабря 2024 года размер уставного капитала составил 10 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года учредителями Общества являются ООО «НОРД-ВЕСТ» (владелец 51% уставного капитала) и ООО «Центр Проект» (владелец 49% уставного капитала).

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2024г. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

Филиалов, обособленных подразделений и представительств Общество не имеет.

Дочернее общество — ООО «Энергосистемы» (владение 100% долей участия) ликвидировано 16 июля 2024г. по решению учредителя.

Дочерних и зависимых обществ организация по состоянию на 31 декабря 2024 не имеет.

Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

Незавершенных судебных дел, способных существенно повлиять на финансовое положение Общества, по состоянию на 31 декабря 2024 нет.

34¹

Основные виды деятельности Общества за отчетный период

Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.2)

Сведения о персонале

Среднесписочная численность работников за 2024 год составила — 6 человека, за 2023 год — 2 человека

Численность работающих в ООО «Специализированный застройщик «Вере́йская» сотрудников на конец отчетного периода составила 8 человек, на конец 2023 года численность работающих составляла 5 человек.

Социальные показатели Общества:

Показатель	За 2024 год	За 2023 год
Среднесписочная численность работников, чел.	6	2
Затраты на оплату труда, тыс. руб.	4 008	54 893
Сумма начисленных страховых взносов, тыс. руб.	691	6 094

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности — тыс. рублей

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федеральным законом РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в ред. от 23 мая 2016 года), Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н (в ред. от 24 декабря 2010 года), Налоговым кодексом РФ, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И КОНТРОЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ОБЩЕСТВА

Единоличный исполнительный орган Общества:

Полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Специализированный застройщик «Вере́йская» в отчетном периоде осуществлял Генеральный директор Митлер Дмитрий Олегович.

Главный бухгалтер Общества

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета несет главный бухгалтер — Икунина Татьяна Анатольевна.

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества.

На внеочередном общем собрании участников ООО «СЗ «Вере́йская», состоявшемся 06 августа 2024 года аудитором Общества утверждено АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Адрес: 129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1, часть комнаты № 7, ИНН 7735073914 КПП 771501001

35²

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2024 год, утвержденная приказом от 28 декабря 2023 года №1-У подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 года № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдения законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор Общества. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

Форма ведения бухгалтерского учета — журнально-ордерная с применением программного продукта «1С: Бухгалтерия».

В бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Прочие доходы и прочие расходы отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Отчета о финансовых результатах) развернуто.

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его сумма составляет 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев;
- векселя крупных стабильных банков.

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб. (без учета НДС). При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 10% первоначальной стоимости объекта основных средств.

Арендованные основные средства (за исключением тех, по которым на балансе отражается право пользования активом) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости или по результатам оценки независимого оценщика. При отсутствии кадастровой стоимости или результата независимой оценки учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС.

Нематериальные активы

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования устанавливается исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков, использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ, а также исходя из полезного срока использования нематериального актива, обусловленного соответствующими договорами. При отсутствии вышеперечисленных данных, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Переоценка нематериальных активов не производится.

Лимит стоимости нематериальных активов установлен в размере 100 000 рублей

Запасы

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете непосредственно на счете 10 «Материалы» без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения.

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости, без использования счета 40 «Выпуск продукции, работ, услуг».

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машиноместа, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

Дебиторская и кредиторская задолженность

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

В Организации долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Организацией не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

Если требования и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет

погашение дебиторской (кредиторской) задолженности, то производится перенос указанной долгосрочной дебиторской (кредиторской) в краткосрочную.

Остальные активы и обязательства отражаются как долгосрочные.

Финансовые вложения

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

Финансовые векселя отражаются в учете по стоимости приобретения с последующей корректировкой на дисконт.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

Признание доходов (выручки)

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.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка:

- от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- от оказания услуг застройщика;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (услуги регистрации договоров долевого участия в строительстве, услуги бронирования объектов недвижимости, другие консультационные, оформительские, юридические услуги)
- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

В отчетности свернуто отражаются однородные операции (списание стоимости доли в уставном капитале ликвидируемого Общества и оприходование полученного от этой операции имущества)

Расходы организации

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей: оплата труда административно-управленческого персонала, страховые взносы с фонда оплаты труда, амортизационные отчисления, материальные расходы, коммунальные платежи, транспортные расходы, затраты на служебные поездки, оплата услуг сторонних организаций, другие расходы.

В составе расходов на продажу на счете 44 «Расходы на продажу» учитываются:

- затраты на проведение рекламно-маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение дольщиков (инвесторов) и покупателей;
- затраты на оплату услуг посредников по поиску и привлечению дольщиков (инвесторов);
- прочие коммерческие расходы, непосредственно связанные с продажами.

Расходы, связанные с деятельностью застройщика, учитываются на субсчете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» в разрезе номенклатурных групп (очередей строительства) и статей затрат. При невозможности отнесения затрат на конкретный объект строительства они отражаются по очереди по субконто «Общие затраты».

На указанный субсчет, в частности, относятся расходы на содержание, обслуживание, коммунальные расходы, связанные с содержанием непереданных/непроданных помещений; расходы, связанные со строительством, прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью застройщика.

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- другие аналогичные расходы.

Учет затрат застройщика при строительстве инвестиционных объектов

Учет затрат на строительство инвестиционных объектов ведется на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». К указанному субсчету открывается два вида субконто:

- «Номенклатурные группы» (субконто первого уровня). На данном субконто ведется учет по объектам строительства (жилому дому, гаражному комплексу, торговому центру, школе, поликлинике, инженерным сетям и т. п.)
- «Затраты на строительство» (субконто второго уровня). Аналитический учет затрат на строительство (субконто второго уровня) ведется в разрезе статей:

Затраты, учтенные на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от целей строительства:

- в разделе I «Внеоборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен в состав внеоборотных активов и использоваться в деятельности Организации для получения доходов от его использования в течение длительного времени;

в разделе II «Оборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен Организации в состав оборотных активов (готовой продукции) для продажи или предназначен для передачи участникам долевого строительства или соинвесторам.

Доходом застройщика по договорам участия в долевом строительстве инвестиционным договорам является сумма превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).

Организация признает в бухгалтерском учете выручку (доход застройщика) по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам с длительным циклом исполнения по мере готовности строящегося объекта для передачи дольщикам (инвесторам).

Начисление дохода застройщика начинается в месяце, когда Организацией зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве или получен первый взнос по договору соинвестирования по очереди строительства. Начисление дохода застройщика прекращается в месяце, когда получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

Начисление дохода застройщика производится ежемесячно исходя из суммы фактических затрат Организации, связанных с оказанием услуг дольщикам и инвесторам, отраженных на субсчете 20.33 Затраты заказчика-застройщика, суммы прочих расходов, относящихся к деятельности застройщика, отраженных на счете 91.02 Прочие расходы, а также планируемой прибыльности от строительства очереди за счет средств дольщиков и инвесторов по отношению к расходам на содержание застройщика.

Датой определения дохода застройщика в виде превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору) по каждому договору участия в долевом строительстве или инвестиционному договору является дата подписания сторонами передаточного акта.

Учет расчетов с дольщиками и соинвесторами ведется на счете 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» в разрезе контрагентов и договоров.

Учет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве, ведется на субсчете 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» по каждому дольщику в разрезе договоров. В момент регистрации договора участия в долевом строительстве в учете отражается сумма договора по дебету субсчета 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» и кредиту субсчета 86.33.1 «Целевое финансирование».

Учет аренды

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Право пользования активом отражается на субсчете 01.03 «Арендованное имущество».

В бухгалтерском балансе стоимость права пользования активом подлежит отражению в том же разделе баланса, в котором отражались бы соответствующие активы, если бы они находились в собственности Организации.

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

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде в случаях, когда такое отражение в учете является несущественным.

Несущественной признается информация при одновременном выполнении следующих условий:

- величина актива и обязательства по отдельности составляет менее 5% от валюты баланса;
- ежемесячная совокупная сумма расходов по амортизации права пользования активом и процентов начисленных по обязательству отличается не более чем на 10 % от ежемесячной арендной платы.

В указанном случае арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, без отражения в учете предмета аренды в качестве права пользования активом и обязательства по аренде.

Затраты по договорам аренды земельных участков, в которых платежи зависят от кадастровой стоимости земельного участка или от размера базовой арендной платы, признаются текущими расходами или включаются в стоимость других активов. Положения ФСБУ 25/2018 по таким договорам не применяются.

(Основание: п. 7 ФСБУ 25/2018, п. 27, 28, 38(b) IFRS 16 «Аренда»)

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

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

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

В указанных случаях арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Амортизация права пользования активом, непосредственно связанным со строительством, относится на счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» до даты формирования себестоимости помещений объекта/очереди, предназначенных для передачи по договорам участия в долевом строительстве и для продажи. Начиная с месяца, следующего за месяцем формирования себестоимости помещений объекта/очереди, амортизация права пользования активом относится на счет 91.02 «Прочие расходы».

Проценты, начисленные по обязательству по аренде актива, непосредственно связанного со строительством, отражаются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных активов» до даты формирования себестоимости помещений объекта/очереди, предназначенных для передачи по договорам участия в долевом строительстве и для продажи. Начиная с месяца, следующего за месяцем формирования себестоимости помещений объекта/очереди

проценты, начисленные по обязательству по аренде отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

При передаче имущества в аренду объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Изменения учетной политики

Существенные исправления в учетную политику за 2024 год по сравнению с 2023 годом не вносились за исключением введения положений ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

В 2023 году Общество осуществляло деятельность по приобретению доли участия в дочерней компании ООО «Энергосистемы», являющейся собственником зданий, расположенных на арендованных у г. Москвы земельных участках, а также начало деятельность по инвестированию проектирования в целях строительства многофункционального жилого комплекса, состоящего из зданий жилого и нежилого назначения, подземного паркинга, офисного центра и социальных объектов по адресу: город Москва, ул. Верейская, вл. 29/32 на земельных участках, принадлежащих ООО «Энергосистемы» на правах аренды.

В связи с завершением ликвидации в 2024 году дочерней компании ООО «Энергосистемы», оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество юридического лица, передано его единственному участнику ООО «СЗ «Верейская». В отчетном периоде Обществом оформлены права собственности на 18 нежилых строений, а также переоформлены с Департаментом городского имущества г. Москвы договоры аренды земельных участков, на которых расположены данные строения.

В отчетном периоде Общество получило разрешение на строительство 1-й очереди (блок UB2).

В 2023 году Общество заключило с АО «БАНК ДОМ.РФ» кредитное соглашение об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях на общую сумму не более 73 335 220 тыс. руб. с целью финансирования приобретения доли участия в дочерней компании (в размере не более 14 517 000 тыс. руб.) и финансирования затрат по строительству жилого комплекса (в размере не более 58 818 220 тыс. руб.). Дата окончательного погашения кредита — 30.06.2031 г. В течение 2024 года ООО «СЗ «Верейская» получило кредитных средств на общую сумму 1 593 870 тыс. руб., в 2023 году получено 14 668 147 тыс. руб. В течение отчетного периода Общество полностью вернуло полученные кредитные средства в сумме 16 437 051 тыс. руб., а также начисленные проценты в сумме 3 306 162 тыс. руб. В 2023 году возврат кредитных средств не осуществлялся.

Для финансирования затрат по строительству в отчетном периоде Общество заключило кредитный договор с ПАО Сбербанк об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях на общую сумму не более 66 646 287 тыс. руб. на срок по 16 марта 2030г. В 2024 году получено 23 298 482 тыс. руб.

Сумма недополученных денежных средств на отчетную дату по сравнению с условиями кредитного соглашения (лимитом кредитования) составила 43 347 805 тыс. руб.

Задолженность по начисленным процентам на 31.12.2024 составила 1 415 852 тыс. руб., на 31.12.2023 г. составляла 721 700 тыс. руб.

ООО «СЗ «Верейская» по договору аренды арендует нежилое помещение, расположенное по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещ. 19/21, площадью 40,5 м2. Согласно договору, помещение используется в качестве офиса. Срок аренды по договору составляет 11 месяцев. Стоимость арендуемого помещения отражена на забалансовом учете в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, и составляет 1 480 тыс. руб.

Кроме того, для размещения офиса продаж в 2024 г. Общество арендовало нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Кутузовский проспект, д. 48, общей площадью 90,6 кв. м.

Отчисления в резервный фонд не производились.

Резерв под обесценение вложений в ценные бумаги не создавался.

Долговые ценные бумаги Обществом не выпускались.

Дивиденды не начислялись и выплачивались.

Движения финансовых вложений за 2024 и 2023 год раскрыты в таблице 3.1.

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

Общество не является субъектом малого предпринимательства, эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках.

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Общества есть имущество в залоге. В обеспечение обязательств по кредитному договору с ПАО Сбербанк заключены договоры ипотеки, залога прав на имущество.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставке оборудование.

Финансовый результат

По итогам за 2024 год по данным бухгалтерского учета в результате деятельности Общества получен убыток до налогообложения в сумме 1 373 567 тыс. руб.

За 2023 год убыток до налогообложения составил 798 802 тыс. руб. (с учетом исправления ошибки 2023 года убыток составил 74 148 тыс. руб.). Корректировки данных отчетности отражены в разделе 5. Вступительные и сравнительные данные.

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение №3 к Приказу

Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года N 66н), Таблица 1.1. Пояснений.

Объектов с неопределенным сроком полезного использования нет.

Переоцененных, а также подверженных обесценению в отчетном году нематериальные активы отсутствовали.

Нематериальных активов, используемых в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческих организаций, нет.

Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью, но не списанные с бухгалтерского учета и используемые для получения экономической выгоды по состоянию на 31 декабря 2024 года отсутствуют. По состоянию на 31 декабря 2023г. отсутствуют.

Общество не создавало нематериальные активы самостоятельно.

Общество не пересматривало сроки полезного использования нематериальных активов.

В связи с внесением изменений в учете нематериальных активов, внесены изменения в отчетность за 2023 год. Пояснения отражены в разделе 5. Вступительные и сравнительные данные Пояснений.

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основных средств, стоимость которых не погашается, у Общества нет.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации, нет.

По результатам проведения тестирования на обесценение основных средств и капвложений по состоянию на 31.12.2024г. признаки обесценения отсутствуют.

Общество не пересматривало сроки полезного использования основных средств.

Основных средств и иных внеоборотных активов, обремененных залогом, а также установленные ограничения использования, возможности использования для ведения обычной деятельности, на конец отчетного периода нет.

3.3. ЗАПАСЫ

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов материально-производственных запасов приведены в таблице 4 табличной части пояснений.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

Общество осуществляет деятельность по инвестированию проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, состоящего из зданий жилого и нежилого назначения, а также подземного паркинга. Для отражения затрат на строительство в балансе применяется строка 12104.

Затраты на строительство, передаваемые дольщикам /стр. 12105/:

По строке 12105 отражаются накопленные затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего передаче по договорам долевого участия в строительстве. На конец отчетного периода имущества, подлежащего передаче дольщикам, нет.

Затраты на строительство /стр.12104/:

По строке 12104 отражаются затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации до момента ввода в эксплуатацию.

По состоянию на 31.12.2024г. сумма затрат составила 21 886 507 тыс. руб., включая НДС по этим затратам, который учитывается в бухгалтерском учете на специальном счете 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов», в том числе:

Сумма без НДС, тыс. руб.		
Статья расхода	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Агентское вознаграждение	232 500	65 000
Земельный участок	14 333 330	—
Коммунальные расходы	8 318	—
Наружные сети	5 118	—
Подготовка территории строительства	233 121	—
Проектно-изыскательские работы	325 509	—
Проектные работы, рабочая документация, авторский надзор	241 832	7 581
Проценты по кредитам, расходы по кредитам	4 730 547	738 387
СМР	1 280 845	—
Согласования, ТУ, изыскания	16 030	600
Содержание строительной площадки	65 943	—
Строительный контроль	29 388	—
Прочие расходы	15 079	44
ВСЕГО	21 517 559	89 847
НДС по строительству инвестиционных объектов	368 948	—
ИТОГО	21 886 507	842 959

Расчет суммы НДС, включаемой в строку 12103

помещение	Всего по проекту (2-я очередь)		доля в общей площади	НДС по строительству инвестиционных объектов, всего	Сумма НДС, включаемая в стоимость объектов (стр.12103)
	Кол-во, шт	Площадь, кв м			
Жилые	2 579	130 932,50	84,61%	368 948	368 948
Нежилые (коммерц)	37	9 704,70	6,27%	27 346	—
Кладовки	325	1 118,70	0,72%	3 152	—
Машиноместа	935	12 995,50	8,40%	36 619	—
ВСЕГО	3 876	154 751,40	100,00	436 066	368 948

3.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В 2023 году Общество осуществляло деятельность по приобретению доли участия в дочерней компании ООО «Энергосистемы», являющейся собственником зданий, расположенных на арендованных у г. Москвы земельных участках, на которых будет спроектирован и построен многофункциональный жилой комплекс.

В 2023 году ООО «СЗ «Вере́йская» приобрело долю 100% в уставном капитале ООО «Энергосистемы». Первоначальная стоимость финансовых вложений составляет 14 668 147 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 года данное финансовое вложение классифицировано Обществом как краткосрочное, ввиду начатой процедуры ликвидации ООО «Энергосистемы», дата окончания которой назначена на 16.12.2024 г. В связи с завершением ликвидации в 2024 году дочерней компании ООО «Энергосистемы», по состоянию на конец отчетного периода финансовых вложений не было.

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Дебиторы с наибольшей задолженностью (в тыс. рублей):

Наименование дебитора	На 31.12.2024	На 31.12.2024
Мосводоканал	107 637	—
АНТТЕК ООО	775 000	—
МОЭК ЦТП ООО	321 681	—
МОСВОДОСТОК ГУП	35 172	—
МР групп АО	20 500	—
Проект СПиЧ	33 903	8 019
ФЛОТ НЕРУД ООО	28 359	—
КЛЯЙНЕВЕЛЬТ АРХИТЕКТЕН ООО	2 550	8 700
ЮНИПРОЕКТ ООО	—	10 452

Авансы под строительство (строка 12305), в тыс. руб.

Наименование дебитора (Поставщика)	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Мосводоканал	107 637	—
АНТТЕК ООО	775 000	—
МОЭК ЦТП ООО	321 681	—
МОСВОДОСТОК ГУП	35 172	—
МР групп АО	20 500	—
Проект СПиЧ	33 903	—
ФЛОТ НЕРУД ООО	28 359	—
ДАТА ЦЕНТР СК ООО	9 592	—
ИМАГО ООО	9 200	—
МБ-Проект Бюро ООО	9 807	—
Основа ООО	7 224	—
ЮНК ПРОЕКТ ООО	9 065	—
ЭКЦ НИИЖБ ООО	4 575	—
КЛЯЙНЕВЕЛЬТ АРХИТЕКТЕН ООО	—	—
ЮНИПРОЕКТ ООО	—	—
ЮНИПРО ОО	—	—
Остроух С.А. ИП	—	—
Компания Айпиком ООО	—	—
Л-БЮРО ООО	1 073	—
Макспроект ООО	2 058	—
прочие	46 472	—
ИТОГО	1 421 318	—

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Показатель строки 4119 отчета о движении денежных средств представлен следующими поступлениями:

Наименование показателя	2024г.	2023г.
Проценты по депозитам и р/с	195	324
ИТОГО	195	324

Показатель строки 4129 отчета о движении денежных средств представлен следующими платежами:

Наименование показателя	За 2024г.	За 2023г.
НДС, уплаченный поставщикам (оплата товаров, работ, услуг)	648 153	24 188
НДС, уплаченный в бюджет	—	—
НДС, полученный от покупателей	(1 763)	—
Оплата 3-м лицам за Энергосистемы	9 600	—
Безвозмездная финансовая помощь	—	22 000
Оплата услуг банка	625 309	81 340
прочие платежи	4	—
ИТОГО	1 281 304	127 528

Обязательств, выраженных в иностранной валюте, не было

3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы в бухгалтерском балансе представлены следующим образом:

Вид актива	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Расходы на ПО и лицензии	—	151

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Общества отсутствуют прочие внеоборотные активы.

3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2024 года уставный капитал Общества составлял 10 тыс. руб.

В течение отчетного периода были изменения в составе учредителей. По состоянию на 31 декабря 2024 года учредителями являются ООО «НОРД-ВЕСТ» (владелец 51% уставного капитала) и ООО «ЦЕНТР ПРОЕКТ» (владелец 49% уставного капитала).

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Долгосрочные заемные средства /стр.1410/:

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода заемных средств приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

Проценты, начисленные в 2023г. и 2024г. по целевым кредитным соглашениям с АО «БАНК ДОМ.РФ» и с ПАО Сбербанк, в общей сумме 4 005 420 тыс. руб. включены в стоимость инвестиционного объекта — строительство многофункционального жилого комплекса.

В течение отчетного периода Общество полностью вернуло полученные от АО «БАНК ДОМ.РФ» кредитные средства, а также начисленные проценты.

Согласно договору с ПАО Сбербанк, срок уплаты процентов до 2030 года или в дату списания денежных средств со счетов эскроу.

Проценты по полученным долгосрочным займам относятся в состав прочих расходов.

В наличии следующие договоры займа (в тыс. руб.)

Займодавец	Номер и дата договора	Срок договора	Классификация	Максимальная сумма	Остаток на 31.12.2024
Козерук Анатолий Николаевич	№КАН-СЗВЕР/2023 от 19.06.2023	До 30.12.2031	Долгосрочный	100 000	106 338
Козерук Вадим Анатольевич	№ДЗ/2312-24 от 23.12.24	До 2030 года	Долгосрочный	100 000	10 040

3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Долгосрочная кредиторская задолженность /стр.14501/

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода долгосрочной кредиторской задолженности приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражены суммы гарантийных удержаний по договорам строительного подряда. Работы по договорам выполнены частично, гарантийный период еще не начался.

Контрагент	Договор	Гарантийное удержание	Сумма задолженности	Срок погашения
ТрансТехСтрой ООО	Договор №57786 от 08.04.24 (Трехсторонний)	2%	780	24 месяца с даты итогового акта
ФЛОТ НЕРУД ООО	Договор №ФН-ВЕР/УБ2 от 31.05.24 (Трехсторонний)	3%	8 562	12 месяца с даты итогового акта (не подписан)
ФЛОТ НЕРУД ООО	Договор №ФН-ВЕР/УБ3 от 07.06.24 (Трехсторонний)	3%	6 223	12 месяца с даты итогового акта (не подписан)
ИТОГО			15 565	

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода долгосрочной кредиторской задолженности приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

Поставщики с наибольшей задолженностью (в тыс. рублей):

Наименование кредитора (Поставщика)	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Изи-Медиа ООО	45 920	—
УК МОСТ ООО	2 220	2 220
Макспроект ООО	177	1 424
ЮНИПРОЕКТ ООО	—	3 880
МР групп АО	15 411	—
Медиа 108 ООО	34 225	—
ОМД МЕДИА ДИРЕКШН АО	7 201	—
ТСК-ТИТУЛ ООО	6 980	—
ФЕНСМА ООО	17 826	—
ФЛОТ НЕРУД ООО	14 471	—

3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам. Внешних проверок (камеральных и выездных), судов с налоговой в течение года не было.

3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2023 и 2024 годы представлена ниже (ПБУ 10/99).

Детализация доходов и расходов от деятельности ООО «СЗ «Вере́йская» за 2024 и 2023 год представлены в таблице (тыс. руб.)

Доходы/расходы	2024 год	2023 год
Доходы всего, в том числе	25 139	19 767
Доходы по обычным видам деятельности, из них:	12 360	—
Аренда нежилых помещений	12 360	—
Прочие доходы, из них:	12 779	19 767
Проценты к получению	116	19 414
Списание задолженности	9 036	—
Прочие доходы	3 627	353
Расходы всего, в том числе	1 398 706	104 605
Расходы по обычным видам деятельности, из них:	329 866	—
Амортизация	347	—
Аренда	18 770	—
Аудиторские услуги	292	—
Маркетинговые расходы	5 940	—
Оплата труда, отчисления на соц. нужды	68 590	—
Расходы на продажу	66 405	—
Рекламные расходы	107 903	—
Услуги агентов, брокеров и риелторов	47 338	—
Юридические и нотариальные услуги, сопровождение	2 004	—
Содержание зданий	9 806	—
Расходы на содержание офиса	1 729	—
Расходы прочие	742	—
Прочие расходы, из них:	1 068 840	104 605
Безвозмездная помощь	—	22 000
Пени, штрафы, неустойки, судебные издержки	299	—
Проценты по займам и кредитам (принимаемые)	7 982	3 339
Списание задолженности	29 035	—
Прочие расходы	301	55
Убыток при ликвидации дочерней компании	383 147	—
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения	20 685	6 404
Услуги банка	627 391	72 807

Доходы и расходы при ликвидации в 2024 году дочерней компании ООО Энергосистемы показаны свернуто, финансовым результатом является убыток.

С начала реализации проекта Обществом заключены договоры участия в долевом строительстве с применением проектного финансирования (эскроу-счета). По состоянию на конец отчетного периода зарегистрировано договоров на сумму 2 965 723 тыс. руб. На конец 2023г. зарегистрированных договоров не было.

3.13. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

На конец отчетного периода количество дней неиспользованных сотрудниками отпусков составила 264 дня, сумма неиспользованных отпусков составила 4 983 тыс. руб., включая суммы страховых взносов. По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма неиспользованных отпусков сотрудников составила 380 тыс. руб., включая суммы страховых взносов.

По состоянию на 31 декабря 2024 года сформированы оценочные обязательства на оплату отпусков в сумме 4 983 тыс. руб.

В 2024 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, (тыс. руб.)
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	4 983
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	—
Резерв по сомнительным долгам	Начислен резерв	—
Резерв по сомнительным долгам	Списан резерв	—
Резерв под обесценение запасов	Начислен резерв	—
Резерв под обесценение запасов	Списан резерв	—
Резерв под обесценение финансовых вложений	Начислен резерв	—
Резерв под обесценение финансовых вложений	Списан резерв	—

3.14. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 1 373 567 тыс. руб.

Согласно декларации по налогу на прибыль за 2024г. налоговая база для исчисления налога составила — 1 345 711 тыс. руб. Сумма исчисленного налога на прибыль составила 0 руб.

В отчетном периоде возникли постоянные разницы в сумме 20 685 тыс. руб., а также учтены временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль. Постоянные и временные разницы представлены в таблице (тыс. руб.)

	НУ	БУ	Разница между НУ и БУ	ПНО/ПНА	ОНА/ОНО
Прочие доходы и расходы, не принимаемые для Н.О., в т.ч.	—	20 997	(20 997)	(4 137)	(62)
Прочие расходы, не учитываемые в Н.О.	—	19 746	(19 746)	(3 949)	—
Безвозмездная передача товаров (работ, услуг)	—	42	(42)	(8)	—
Процентные расходы ФСБУ 25/2018	—	312	(312)	—	(62)
Списание НДС	—	897	(897)	(180)	—
Расходы, связанные с производством	32	7 755	(7 239)	—	(1 448)
Резерв по неиспользованным отпускам	—	4 983	(4 983)	—	(997)
РБП	137	217	(80)	—	(16)
Расчеты по аренде	—	2 176	(2 176)	—	(435)
Разница между бухгалтерским и налоговым учетом:	—	—	(28 236)	(4 137)	(1 510)

Тыс. руб.

	Показатель	2024	2023
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	(1 373 567)	(84 838)
	Налог на прибыль, в том числе	—	—
	Текущий налог на прибыль	—	—
	Отложенный налог на прибыль (стр.5-стр.6)	341 944	10 690
	Справочно:		
2	Условный расход/доход по налогу на прибыль (стр.1 * 20%)	(274 713)	16 968
3	ПНО	4 137	5 681
4	ПНА	—	—
5	ОНО (изменение)	(558)	(678)
6	ОНА (изменение)	199 020	11 368

В соответствии с Рекомендацией Фонда НРБУ «БМЦ» Р-166/2024-КпР «Налогообложение финансовых результатов», в связи с изменением с 01.01.2025г. ставки налога на прибыль, пересчет отложенных налоговых активов и обязательств произведен датой, непосредственно предшествующей изменению ставки налога на прибыль, 31 декабря 2024 г.

В связи с этим, сравнительные показатели указаны с учетом новой (25%) ставки налога на прибыль.

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря (тыс. руб.)

Наименование показателя	2024 г.	2023г.
Сумма отложенного налогового актива	354 731	11 638

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря 2024г. (тыс. руб.)

Наименование показателя	2024 г.	2023г.
Сумма отложенного налогового обязательства	2 259	678

3.15. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

3.16. УЧЕТ АРЕНДЫ

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде в случаях, когда такое отражение в учете является несущественным.

Несущественной признается информация при одновременном выполнении следующих условий:

- величина актива и обязательства по отдельности составляет менее 5% от валюты баланса;
- ежемесячная совокупная сумма расходов по амортизации права пользования актива и процентов начисленных по обязательству отличается не более чем на 10 % от ежемесячной арендной платы.

Заключенные Обществом договора аренды, в которых Общество выступает арендатором, не предполагают последующего выкупа и перехода право собственности на арендованные объектов.

Раскрытия по арендованному имуществу

Арендодатель	Дата и номер договора	Объект аренды	Срок аренды	Вид деятельности, для которого арендовано	Проценты начисленные	Процентная ставка, основание для выбора
ООО «СЗ СтройКапитал»	СУБ-IV-1-6, 31 от 24.09.24	Нежилое помещение	26.09.2025	офис	312	15

В связи с тем, что Общество не имеет сопоставимых банковских кредитов, при определении ставки дисконтирования Общество устанавливает процентную ставку исходя из статистических данных размещенных на сайте ЦБ РФ на день признания арендных обязательств. (<https://cbr.ru/statistics/bank sector/int rat/LoansDB/>).

Общество не признает в 2024 г. предмет аренды в качестве права пользования по следующим договорам:

Арендодатель	Дата и номер договора	Объект аренды	Причина, по которой не признается ППА	Расходы на аренду в текущем периоде	Планируемые расходы на аренду с учетом срока
ЭПСИЛОН АО	№6/н от 15.04.24	Офис	Срок аренды 11 месяцев, нет уверенности в дальнейшем перезаключении	14 968 тыс. руб.	4 327 тыс. руб.

Обществом все заключенные договора, в которых оно выступает в качестве арендодателя, определены, как операционная аренда.

По состоянию на 31.12.2024г. по договору аренды предоставлены следующие объекты:

Арендатор	Тип	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
-----------	-----	-----------------------	-----------------------

АО НПО МРТЗ (срок аренды до 31.03.2025)	Нежилое помещение	1 612,60 кв.м.	—
---	-------------------	----------------	---

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Информация о связанных сторонах ООО «Специализированный застройщик «Вере́йская» по состоянию на 31 декабря 2024 года представлена в таблице:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия в уставном капитале	Доля принадлежащая связанной стороне общества, %
1	2	3	4	6	7
1	Митлер Дмитрий Олегович	г. Москва	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Вере́йская»	Доли не имеет	Доли не имеет
2	ООО «СЗ СтройКапитал» ИНН 9731123420	123112, город Москва, Пресненская набережная, д. 12, помещ./ком. 19/21	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
3	ООО «НОРД-ВЕСТ» ИНН 7716233520	129301, Город Москва, пр-кт Мира, дом 184, корпус 1, помещение 3/1	Участник	51,00	51,00
4	ООО «ЦЕНТР ПРОЕКТ» ИНН 9703146850	123112, Город Москва, наб Пресненская, дом 12, помещение 19/21	Участник	49,00	49,00
5	Козерук Анатолий Николаевич	Московская область	бенефициарный владелец	Доли не имеет	Доли не имеет

В отчетном периоде у ООО «Специализированный застройщик «Вере́йская» имели место следующие операции со связанными сторонами:

- по выплате зарплаты генеральному директору;
- начислены проценты по полученным займам: 7 630 тыс. руб. (в 2023г. — 3 339 тыс. руб.), раскрыто в разделе 3.9

Резерв по сомнительным долгам, созданный в отношении дебиторской задолженности связанных сторон, отсутствует.

Расчеты между сторонами осуществляются в денежной форме, а также в форме взаимозачета по встречным обязательствам.

За 2024 год сумма вознаграждения основному управленческому персоналу (генеральному директору) составила 35 264 тыс. руб., за 2023 год — 1 651 тыс. руб. Все расчеты носили краткосрочный характер.

5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Корректировки данных отчетности

В 2024 году Общество корректировало вступительные и сравнительные данные в связи с выявлением существенной ошибки по классификации капитализируемых процентов в связи с наличием у Общества статуса «Специализированный застройщик», а также в связи с вступлением в силу ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

В таблицах ниже указаны откорректированные строки отчетности.

Бухгалтерский баланс

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. (стало)	На 31 декабря 2023 г. (было)
-------------------------	-----	-------------------------------	------------------------------

АКТИВ			
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	-	83 883
в том числе:			
Нематериальные активы в организации	11101	-	12 064
Приобретение нематериальных активов	11102	-	27 436
Авансы, выданные в счет приобретения НМА	11103	-	44 383
Отложенные налоговые активы	1180	11 368	155 710
Итого по разделу I	1100	14 588	242 813
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	849 010	95 898
в том числе:			
Затраты на капитальное строительство на продажу		842 959	89 847
Дебиторская задолженность	1230	75 173	30 790
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	55 759	11 376
Итого по разделу II	1200	15 615 009	14 817 514
БАЛАНС	1600	15 629 597	15 060 327
ПАССИВ			
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(74 148)	(644 440)
Итого по разделу III	1300	(74 138)	(644 430)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Отложенные налоговые обязательства	1420	678	1 701
Итого по разделу IV	1400	15 664 268	15 665 291
БАЛАНС	1700	15 629 597	15 060 327

Отчет о финансовых результатах

Наименование показателя	Код	За 02.06.2023 — Декабрь 2023 г. (стало)	За 02.06.2023 — Декабрь 2023 г. (было)
Проценты к уплате	2330	(3 339)	(716 950)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(84 838)	(798 449)
Налог на прибыль	2410	10 690	154 009
в том числе:			
отложенный налог на прибыль	2412	10 690	154 009
Чистая прибыль (убыток)	2400	(74 148)	(644 440)

Отчет об изменении капитала

Наименование показателя	Код	Нераспреде- ленная прибыль (непокрытый убыток) СТАЛО	Нераспреде- ленная прибыль (непокрытый убыток) БЫЛО	Итого (СТАЛО)	Итого (БЫЛО)
<u>За 2023 г.</u>					
Уменьшение капитала — всего:	3220	(74 148)	(644 440)	(74 148)	(644 440)
в том числе:					
убыток	3221	(74 148)	(644 440)	(74 148)	(644 440)
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	(74 148)	(644 440)	(74 148)	(644 430)

Отчет о движении денежных средств

Наименование показателя	Код	За 02.06.2023 — Декабрь 2023 г. (стало)	За 02.06.2023 — Декабрь 2023 г. (было)
Денежные потоки от текущих операций			
Платежи — всего	4120	(265 967)	(205 474)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(134 034)	(73 540)
НДС	4125	-	(24 188)
прочие платежи	4129	(127 528)	(103 340)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(265 643)	(205 150)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Платежи — всего	4220	(14 671 239)	(14 731 732)

в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 092)	(63 585)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(14 671 239)	(14 731 732)

5.2. Информация об обеспечении и обязательствах

Обеспечения, выданные под собственные обязательства и поручительства по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату, раскрыты в таблице 8 пояснений.

В 2024 году ООО «СК «ФЕНСМА» предоставило Обществу банковскую гарантию Банк ВТБ ПАО на сумму 139 072 тыс. руб. в исполнение обязательств на сумму выплаченного аванса. Банковская гарантия действует до 27.01.2025 года включительно. По состоянию на 31.12.24 сумма обеспечения по банковской гарантии составила 4 277 тыс. руб. (сумма неотработанного аванса).

В обеспечение надлежащего исполнения Обществом обязательств по кредитному соглашению ООО «СЗ «Вере́йская» заключило с ПАО Сбербанк договор залога. Предметом залога являются собственное на недвижимое имущество и права аренды земельных участков, на которых находятся нежилые строения. Согласованная стоимость предмета залога составляет 8 514 386 тыс. руб.

Поступление средств дольщиков на счета эскроу Общество отражает на забалансовом счете 009.СЭ, цена ДДУ отражается на счете 008.СЭ на дату регистрации ДДУ. По состоянию на 31 декабря 2024 года стоимость зарегистрированных ДДУ составила 2 965 723 тыс. руб. Сумма поступивших на счета эскроу денежных средств по зарегистрированным ДДУ на конец отчетного периода составила 2 266 047 тыс. руб.

6. Условные факты хозяйственной деятельности

Факты хозяйственной жизни, способные повлечь возникновение условных активов или условных обязательств, отсутствуют.

7. РАСКРЫТИЕ СОБЫТИЙ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, способные оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

В период после отчетной даты изменений в составе учредителей не было.

В период после отчетной даты крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялось.

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались.

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества года не принимались.

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

В период после отчетной даты подобных операций по объектам основных средств, ликвидация которых осуществляется продолжительное время (более одного месяца), не осуществлялось.

Дивиденды за 2024 год после 31 декабря 2024 года не объявлялись и не выплачивались.

8. ПЛАНЫ БУДУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

Ситуация с началом военных действий на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Рост геополитической напряженности с февраля 2022 года, новые международные санкции могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. Дополнительным фактором нестабильности стали снижение стоимости нефти, рост курса рубля к доллару и евро, снижение биржевых индексов.

Общество не относится к отраслям экономики, наиболее пострадавшим из-за международных санкций, волатильности на фондовых и валютных рынках, снижения курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ввиду высокого уровня неопределенности масштаба влияния и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить их количественное влияние на развитие экономики в целом и свое финансовое положение. Прогнозирование развития событий, учитывая крайне неопределенную и нестабильную ситуацию, также невозможно, поскольку такие прогнозы могут значительно измениться за короткий промежуток времени.

Общество продолжает свою коммерческую деятельность. Общество учитывает ряд положительных изменений, которые правительство страны вводит для поддержания бизнеса, эффект от которых может быть временным или же распространяться на весь ожидаемый период.

По оценке руководства Общества, в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность в сложившейся внешнеполитической ситуации и связанных с ней экономических последствиях. Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

9. ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчетность Общества за 2024 год сформирована на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

По состоянию на 31.12.2024г. чистые активы Общества отрицательны и составляют — 1 106 086 тыс. руб., однако Общество полагает, что у него есть достаточно оснований считать, что оно сможет продолжать свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом в связи с осуществлением инвестиционного проекта и в

связи с тем, что данное обстоятельство является характерным для начальной стадии строительства. Падения спроса на квартиры не установлено, в 4 квартале активно заключались договора долевого участия.

Руководство Общества выражает уверенность относительно способности Общества продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

10. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и коммерческих сил;
- возможные факты коррупции в судебных и правительственных органах;

непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

Инфляционный риск

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Общество не является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего не подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

В качестве риска можно выделить возможность изменения Правительством Российской Федерации ставок таможенных пошлин (как ввозных, так и вывозных) на отдельные товары, в отношении которых Общество может заключать внешнеторговые сделки.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразятся на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Руководитель

Митлер Дмитрий Олегович

24 марта 2025 года

