



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Экстраград»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

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

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

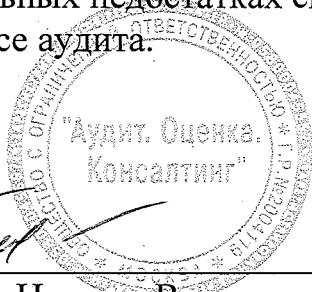
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

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

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



Голянова Наталья Викторовна, действующая от имени
аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2025 г. № 2
руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение,
ОРНЗ 20806003383

«21» марта 2025 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Экстраград»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.08.2020 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1207700288510

Местонахождение: 188640, Ленинградская область, р-н Всеволожский, г. Всеволожск, пр-т Всеволожский, д. 17, ком. 219

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Экстраград»	по ОКПО	45219546		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743345216		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, дом 17, комната 219					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	52	61	81
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	2 116 262	2 614 000	370 000
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	163 905	165 972	158 961
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 280 218	2 780 032	529 042
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	6 947 841	11 510 903	7 846 021
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	6 947 841	11 510 903	7 846 021
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 012	220	37 319
	в том числе:				
			-	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	275 970	71 389	36 684
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	9	86	18
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	111 798	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	10 671	3 503	23

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	62 175	67 760	36 603
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	84	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	12318	91 233	-	-
	Расчеты с учредителями	12319	-	40	40
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 607 500	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	468 155	607 258	1 030
3.12	Прочие оборотные активы	1260	4 199	15	2
	Итого по разделу II	1200	10 308 677	12 189 785	7 921 056
	БАЛАНС	1600	12 588 895	14 969 817	8 450 098

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	857 010	50	50
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 839 689	1 390 572	(265 886)
	Итого по разделу III	1300	2 697 699	1 391 622	(264 836)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	5 552 971	7 990 721	8 099 308
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	5 185 970	7 529 065	7 647 339
	Долгосрочные займы	14102	10 029	9 226	18 205
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	246 437	342 646	293 115
	Проценты по долгосрочным займам	14105	110 535	109 784	140 649
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	106 061	117 291	92 850
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	49	63	90
	Итого по разделу IV	1400	5 659 081	8 108 075	8 192 248
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	-	136 499	156 379
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	93 715	131 088
	Проценты по краткосрочным займам		-	42 784	25 291
3.20	Кредиторская задолженность	1520	2 659 260	5 124 021	365 867
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	233 971	179 306	346 788
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	210 051	45 373	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	103 072	2 607	3 261
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	109	1 390	2 717
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	6 112	10 641
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	44 970	3 011	2 460
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	2 067 088	4 886 223	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	1 572 855	209 600	440
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 232 115	5 470 120	522 686
	БАЛАНС	1700	12 588 895	14 969 817	8 450 098

Руководитель

(подпись)

Смирная Наталья Сергеевна

(расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

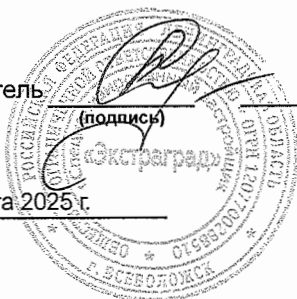
Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Экстраград»	по ОКПО	45219546		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743345216		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	4 143 351	728 146
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(3 616 006)	(622 182)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	527 345	105 964
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(17 856)	(20 996)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	509 489	84 968
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	142 938	37 433
4.5	Проценты к уплате	2330	(4 369)	(5 473)
4.5	Прочие доходы	2340	155	1 575 716
4.5	Прочие расходы	2350	(100 383)	(15 812)
4.6	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	547 830	1 676 832
	Налог на прибыль	2410	(98 713)	(20 373)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(107 876)	(2 943)
	отложенный налог на прибыль	2412	9 163	(17 430)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	449 117	1 656 459

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	449 117	1 656 459
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Смирная Наталья
Сергеевна

(расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Экстраград»

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		
	0710004		
Д	31	12	2024
)			
	45219546		
О			
Н	7743345216		
О	71.12.2		
2			
	12300	16	
С			
И	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	1 000	-	50	-	(265 886)	(264 836)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 656 458	1 656 458
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 656 458	1 656 458
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

10

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	1 000	-	50	-	1 390 572	1 391 622
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	856 960	-	449 117	1 306 077
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	449 117	449 117
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	-	-	-	-	-	-
Добавочный капитал	3317	-	-	856 960	-	-	856 960
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	1 000	-	857 010	-	1 839 689	2 697 699

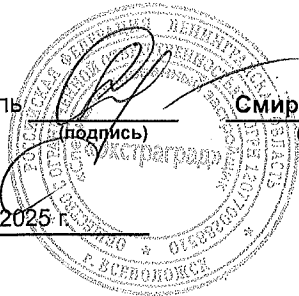
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	2 697 699	1 391 622	(264 836)

Руководитель



(подпись)

Смирная Наталья Сергеевна

(расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

13

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Экстраград»**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
45219546		
7743345216		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 385 611	1 408 505
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 276 995	1 402 577
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	108 616	5 928
Платежи - всего	4120	(5 905 742)	(5 661 296)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(516 241)	(679 240)
в связи с оплатой труда работников	4122	(18 975)	(24 707)
процентов по долговым обязательствам	4123	(47 143)	(30 669)
налога на прибыль организаций	4124	(17 569)	(6 248)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(3 297)	(12 448)
вознаграждение заказчика	4126	(42 734)	(86 029)
финансирование строительства ИДП	4127	(5 182 753)	(4 666 550)
расходный поток НДС в составе выплат	4128	(40 812)	-
прочие платежи	4129	(36 218)	(155 405)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 520 131)	(4 252 791)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	461 457	35 632
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	417 000	32 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	44 457	3 632
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 526 750)	(530 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(250)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 526 500)	(530 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 065 293)	(494 368)
--	------	-------------	-----------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 415 750	5 931 007
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 558 750	5 931 007
денежных вкладов собственников (участников)	4312	857 000	-
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	(969 429)	(577 620)
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	(969 429)	(577 620)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 446 321	5 353 387
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(139 103)	606 228
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	607 258	1 030
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	468 155	607 258
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Смирная Наталья Сергеевна

(расшифровка подписи)

4 марта 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО "Специализированный застройщик "Экстраград" за 2024 год

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

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Экстраград».

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «Специализированный застройщик «Экстраград» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, дом 17, комната 219

Адрес для переписки: 188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, дом 17, комната 219

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

12.08.2020 ОГРН 1207700288510

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7743345216 КПП 470301001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительным адресам: Кудровский парк, Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово и Янинский лес, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево".

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс ««Кудровский парк», расположенный по строительному адресу: Кудровский парк, Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово и жилой комплекс «Янинский лес», расположенный по строительному адресу Янинский лес, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево".

Финансирование проекта осуществляется с использованием кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс ««Кудровский парк» и жилой комплекс «Янинский лес», строительство которых осуществлялось в 2024 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 43, СОШ на 1100 м	№ 47-07-101-2023 от 04.07.2023	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 8	№ 47-07-085-2023 от 06.06.2023	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 5	№ 47-07-085-2023 от 06.06.2023	-

Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 6	№ 47-07-085-2023 от 06.06.2023	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 7	№ 47-07-085-2023 от 06.06.2023	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 9	№ 47-07-085-2023 от 06.06.2023	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 38, паркинг на 300 м/м	№ 47-07-086-2023 от 06.06.2023	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 42, ДОУ на 350 м	№ 47-07-045-2023 от 04.05.2023	-
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 1.1	№ 47-RU47504109-040К-2021 от 29.04.2021	№ 47-07-036-2023 от 28.04.2023
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 1.2	№ 47-RU47504109-040К-2021 от 29.04.2021	№ 47-07-036-2023 от 28.04.2023
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 15	№ 47-RU47504109-051К-2022 от 06.06.2022	№ 47-07-076-2024 от 09.09.2024
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 2.2	№ 47-RU47504109-099К-2021 от 16.09.2021	№ 47-07-108-2023 от 29.09.2023
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 2.1	№ 47-RU47504109-099К-2021 от 16.09.2021	№ 47-07-108-2023 от 29.09.2023
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 10	№ 47-RU47504109-065К-2021 от 07.07.2021	№ 47-07-172-2023 от 28.12.2023
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 11	№ 47-RU47504109-065К-2021 от 07.07.2021	№ 47-07-172-2023 от 28.12.2023
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 12	№ 47-RU47504109-065К-2021 от 07.07.2021	№ 47-07-172-2023 от 28.12.2023
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 13	№ 47-RU47504109-065К-2021 от 07.07.2021	№ 47-07-172-2023 от 28.12.2023
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 14, паркинг на 300 м/м	№ 47-RU47504109-065К-2021 от 07.07.2021	№ 47-07-172-2023 от 28.12.2023
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 3.1	№ 47-RU47504303-117К-2018 от 26.06.2018	№ 47-07-153-2023 от 20.12.2023
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 3.2	№ 47-RU47504303-117К-2018 от 26.06.2018	№ 47-07-153-2023 от 20.12.2023

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

4 человека.

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

Смирная Наталья Сергеевна - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 06.08.2020, приказ о вступлении в должность от 12.08.2020, трудовой договор заключен 12.08.2020 сроком на 3 года.

Решением единственного участника Общества от 04.08.2023 продлены полномочия Смирная Наталья Сергеевна, трудовой договор заключен 05.08.2023 сроком на 3 года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, на основании Приказа №1 от 12.08.2020 г. обязанности главного бухгалтера были возложены на генерального директора. С 01.10.2020 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг от 01.10.2020 г. № Д1006473/20.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

отсутствуют

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

отсутствуют

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг»
Место нахождения: 111116, Москва г, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 1 000 000 (Один миллион рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 024 г. по настоящее время	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 000 000	100
ИТОГО		1 000 000	100

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 5 от 28.12.2023 г. Учетная политика действует начиная с 01.01.2024 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

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

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

В течение 2024 года изменения в Учетную политику не вносились.

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

Объекты учета отсутствуют.

Основные положения

Учет нематериальных активов

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

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

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

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

Амортизация начисляется линейным методом.

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

Учет Основных средств

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

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

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве или продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет капитальных вложений

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

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

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

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

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

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

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта

строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

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

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

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

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами. Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

- БУ – бухгалтерский учет
- НУ – налоговый учет
- ИДП – инвестиционно-девелоперский проект
- НДС – налог на добавленную стоимость
- МПЗ – материально-производственные запасы
- ДКП – договор купли-продажи
- ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы
ОНО – отложенные налоговые обязательства
УК – уставный капитал
ПО – программное обеспечение
ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ППА, в том числе:	51	61	81
первоначальная стоимость	577	406	254
накопленная амортизация	(526)	(345)	(173)
ИТОГО	52	61	81

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
ППА	(9)	-	-	--
ППА первоначальная стоимость	172	-	--	-
ППА накопленная амортизация	(181)	---	--	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Всеволожского муниципального района Администрация	Договор №б/н от 20.04.2020	14.02.2026	Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово	47:07:1044001:5415	12 080	101 188
ИП Александров Александр Михайлович	Договор №ПИК/2391 от 11.01.2021	на неопределенный срок	Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово	47:07:0000000:92619	2 705	9 575
ИП Алпатов Владимир Викторович	Договор №б/н от 19.03.2021	19.03.2024	Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово	47:07:1006001:2927	1 200+/- 12	3 212

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Долгосрчные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Паи и акции	1 746 263	1 746 000	-
Предоставленные займы	370 000	868 000	370 000
ИТОГО	2 116 262	2 614 000	370 000

Движение Долгосрчных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрчные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Паи и акции	263	-	-
Предоставленные займы	-	498 000	-
ИТОГО	263	498 000	-

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Арендные обязательства	12	13	18
Оценочные обязательства и резервы	13 567	146	88
Резервы сомнительных долгов	63 844	51 019	51 019
Плановые расходы ИДП	24 376	-	-
Убытки прошлых лет	-	46 270	49 213
Дебиторская задолженность	496	-	-
Прочие расходы	61 609	68 523	58 623
ИТОГО	163 905	165 972	158 961

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Незавершенное производство, в том числе:	-	-	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 887 847	1 361 315	-
Затраты на проектирование и строительство	1 712 374	7 130 165	5 657 059
НДС по затратам на проектирование и строительство	201 708	873 763	465 671
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	3 145 912	2 145 660	1 723 291
ИТОГО	6 947 841	11 510 903	7 846 021

Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	9	9
Готовая продукция и товары для перепродажи	10 209 941	9 683 409
Затраты на проектирование и строительство	5 710 042	11 127 834
НДС по затратам на проектирование и строительство	715 751	1 387 806
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	9 538 093	8 537 841
ИТОГО	26 173 836	30 736 899

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС инвестиционных издержек по ИДП	12	-	-
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	-	-	43
НДС по приобретенным услугам	-	-	97
НДС предъявленный по коммерческим затратам	109	-	-
НДС предъявленный по строительным затратам	4 891	220	-
НДС при строительстве основных средств	-	-	37 179
ИТОГО	5 012	220	37 319

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	9	86	18
Покупатели и заказчики, краткосрочная	111 898	100	100
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(100)	(100)	(100)
Налоги и сборы	10 671	3 503	23
Прочие дебиторы, краткосрочная	317 208	322 755	291 598
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	(255 033)	(254 995)	(254 995)
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	84	-	-
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	91 233	-	-
Расчеты по вкладам в уставный капитал	-	40	40
ИТОГО	275 970	71 389	36 684

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

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Остаток на начало периода	255 095	255 095	-

Признание	280	-	255 095
Остаток на конец периода	255 375	255 095	255 095

В отчетном периоде дебиторская задолженность не списывалась за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения краткосрочные (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	2 607 500	-	-
ИТОГО	2 607 500	-	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	2 607 500	-	-
ИТОГО	2 607 500	-	-

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчетные счета	468 155	607 258	1 030
ИТОГО	468 155	607 258	1 030

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	4 185	-	-
Право использования программы для ЭВМ	14	15	2
ИТОГО	4 199	15	2

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
Добавочный капитал	857 010	50	50
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	1 839 689	1 390 572	(265 886)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	1 390 572	(265 886)	(39 616)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	449 117	1 656 459	(226 270)
ИТОГО сумма чистых активов	2 697 699	1 391 622	(264 836)

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 000	1 000	1 000
ИТОГО	1 000	1 000	1 000

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Добавочный капитал	857 010	50	50
ИТОГО	857 010	50	50

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные займы	10 029	9 226	18 205
Долгосрочные кредиты	5 185 970	7 529 065	7 647 339
Проценты по долгосрочным займам	110 535	109 784	140 649
Проценты по долгосрочным кредитам	246 437	342 646	293 115
ИТОГО	5 552 971	7 990 721	8 099 308

Кредитные средства по Договору №38B0344/1 от 22.10.2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО СБЕРБАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Янинский лес», расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург • Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево".

На погашение задолженности Общества по Договору № №38B0162 от 31.08.2021 г. с Банк ПАО СБЕРБАНК используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2024г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 120 726 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Основные средства	13	12	16
Прочие расходы	106 048	117 279	92 834
ИТОГО	106 061	117 291	92 850

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

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты по аренде (счет 76.07)	49	63	90
ИТОГО	49	63	90

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Краткосрочные займы	-	93 715	131 088
Проценты по краткосрочным займам	-	42 784	25 291
ИТОГО	-	136 499	156 379

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	233 971	179 306	346 788
Расчеты с покупателями и заказчиками	210 051	45 373	-
Налоги и сборы	103 072	2 607	3 261
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	109	1 390	2 717
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	6 112	10 641
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	44 970	3 011	2 460
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	2 067 088	4 886 223	-
ИТОГО	2 659 260	5 124 021	365 867

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждениям	5 072	607	363
Оценочные обязательства по страховым взносам	1 505	125	77
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 421 082	208 868	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	97 503	-	-
Резервы предстоящих расходов прочие	47 692	-	-
ИТОГО	1 572 855	209 600	440

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте п.5.8 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	3 652 244	88,15	612 482	84,12
Доходы от реализации нежилых помещений	328 982	7,94	113 772	15,62
Доходы от реализации кладовых помещений	33 689	0,81	1 842	0,25
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	90 727	2,19	-	-
Доходы от реализации гаражей	37 692	0,91	-	-
Реализация прочих работ и услуг	17	-	51	0,01
ИТОГО	4 143 351	100	728 146	100

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

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	(689 395)	(48 173)
Себестоимость нежилых помещений	(95 680)	(12 705)
Себестоимость кладовых помещений	(34 784)	-
Себестоимость объектов инфраструктуры	(90 727)	-
Себестоимость гаражей	(154 127)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(2 551 294)	(561 304)
ИТОГО	(3 616 006)	(622 182)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Обязательное страхование ответственности	(92)	(83)
Аудиторские услуги	(100)	(100)

Прочие материалы	-	(9)
Аренда офисных площадей	(217)	(208)
Юридические услуги	-	(1)
Резервы ежегодного вознаграждения	(5 904)	-
Специальное оборудование (Терминалы сбора данных, этикеточные принтеры и т.д.)	(10)	-
Прочие командировочные расходы	(1)	-
Страхование от НС	(15)	(28)
Командировочные расходы на проезд	-	(18)
Командировочные расходы на проживание	(31)	-
Резервы по отпускам	(888)	(1 846)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 066)	(1 077)
Командировочные расходы суточные	-	(9)
Страховые взносы	(1 782)	(2 971)
Информационные услуги	(1)	-
Взносы в СРО	(455)	(382)
Госпошлина	(14)	(9)
Спецодежда	-	(11)
Заработная плата	(7 251)	(14 227)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(30)	(17)
ИТОГО	(17 856)	(20 996)

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

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Материальные затраты	9	18
Себестоимость проданных товаров	3 616 006	60 879
Расходы на оплату труда	12 503	15 696
Отчисления на социальные нужды	3 336	3 376
Амортизация	181	172
Прочие расходы	1 836	563 038
ИТОГО	3 633 862	643 179

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

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению, в том числе:	142 938	37 433
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	91 003	31 505
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	51 934	5 928
Проценты к уплате, в том числе:	(4 369)	(5 473)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(4 359)	-
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	-	(5 466)
Процентные расходы	(9)	(7)
Прочие доходы, в том числе:	155	1 575 716
Прочие внереализационные доходы (расходы)	155	156

Участие в уставных капиталах других организаций	-	1 575 560
Прочие расходы, в том числе:	(100 383)	(15 812)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(66)	(186)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(4 556)	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(459)	(76)
Расходы на услуги банков	(593)	(11 912)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(26 470)	-
Резерв по сомнительным долгам	(280)	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(47 692)	-
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь	(3 350)	(350)
Судебные издержки	(5 740)	(175)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра	(4)	-
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	(11 171)	(3 102)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(1)	(11)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	547 830		
Арендные обязательства	(14)	(3)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	53 537	10 707	ОНА
Резервы сомнительных долгов	280	56	ОНА
Плановые расходы ИДП	97 503	19 501	ОНА
Убытки прошлых лет	(231 351)	(46 270)	ОНА
Дебиторская задолженность	1 984	397	ОНА
Прочие расходы	(96 181)	(19 236)	ОНА
Основные средства	9	2	ОНО
Прочие расходы	162 202	32 440	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(107 876)	
Пересчет по ставке 25%		32 781	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(21 212)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		9 163	

Отложенный налог на прибыль указан с учетом перерасчета ОНА и ОНО в связи с изменением законодательства, с 01.01.2025г. ставка налога на прибыль организаций составляет 25%. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2024 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Смирная Наталья Сергеевна

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	338 тыс. руб., в том числе 31 тыс. руб.- НДФЛ, 71 тыс. руб.- страх. взносы.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2024 г.

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

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

№ п/п	Наименование связанной стороны	Объем операций за 2024 год	Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям	Условия сроки расчетов
-------	--------------------------------	----------------------------	--	------------------------

38

	Виды операций	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» / 100%	-	-	-	1 050	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками прочие	18 797	26 901	-	10 511	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	АО "ДЕЛО" по купле-продаже паев, акций	13	-	13	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" полученные займы	160 572	25 628	-	120 564	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" предоставленные займы	2 612 831	461 457	3 082 979	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	582 892	438 028	179 930	16 397	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-КОМFORT ПРОФИ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	8 751	12 189	22	3 519	безналичные/ краткосрочная
	ООО «"ПИК-КОМFORT ПРОФИ" с различными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	10 435	4 815	5 620	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" по вознаграждению за услуги	62 156	98 264	-	193 241	безналичные/ краткосрочная

ООО "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	9 013 981	7 962 243	2 057 047	2 319	безналичные/краткосрочная
ООО «СЗ ЧАСОВАЯ» с поставщиками по операционной аренде	-	-	-	71	безналичные/краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

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

5.6. Планы будущей деятельности

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

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

Общество продолжает строительство жилого комплекса «Янинский лес» по строительному адресу: Янинский лес, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево" на земельных участках, принадлежащих на праве собственности.

Дата начала строительства: 2021 г.

Дата окончания строительства: 2032 г.

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

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

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ПАО Сбербанк, ипотека земельных участков	1 697 440	1 697 440	2 840 697
ПАО Сбербанк, Московский банк, ипотека земельных участков	1 143 257	-	-

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

Наименование	2024 г.	2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	3 752 815	8 758 354

5.8. Судебные разбирательства Общества

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 45_ (сорок пять) судебных дел на общую сумму 47 692 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2024 г. и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является Ленинградская область, Всеволожский район.

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 3 от 25.12.2024 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

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

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

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

5.14. События после отчетной даты

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

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

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

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

5.16. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2024 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

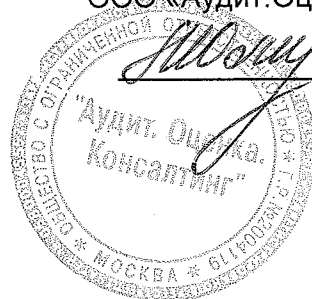
Генеральный директор
ООО "Специализированный
застройщик "Экстраград"



Смирная Наталья Сергеевна

04 марта 2025 г.

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 42 лист а
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.