

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру Акционерного общества СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Мнение с оговоркой.

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ» (ОГРН 1107746890987), состоящей из:

1. бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года,
2. отчета о финансовых результатах за 2024 год,
3. приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала,
 - отчета о движении денежных средств за 2024 год,
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Акционерного общества СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ» 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 с оговоркой.

Общество не раскрывает в годовой бухгалтерской отчетности в составе связанных сторон информацию о конечной контролирующей стороне (бенефициарном владельце), что является отступлением от требований ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

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 с оговоркой.

Ключевые вопросы аудита.

Мы определили, что за исключением вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», отсутствуют иные ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Важные обстоятельства.

Мы обращаем внимание на пояснение (пункт 2 «Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами») к годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год, в котором указана информация, свидетельствующая о значительном объеме хозяйственных операций со связанными сторонами. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим вопросом.

Мы обращаем внимание на пояснение (пункт 6.1.6 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям») к годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год, в котором указано, что сумма НДС, сформированная в строке 1220 бухгалтерского баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» в части объектов строительства подлежит распределению

между жилыми и нежилыми помещениями и объектами по мере формирования их окончательной стоимости после ввода объекта в эксплуатацию. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим вопросом.

Прочая информация, включенная в годовой отчет.

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

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 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.

Валяева Екатерина Геннадьевна
Директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006138803
(квалификационный аттестат аудитора
№ 042504, выдан 28 февраля 2002)



Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-аудит»
105118, город Москва вн. тер. г. Муниципальный округ Соколиная гора
ул. Вольная, дом 25, стр. 3, помещ. 245
ОРНЗ 12006191035
«30» апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ"	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	49880225		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7702745198		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	129090, Город Москва, ул Гиляровского, дом 4, корпус 1	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Оценка-Аудит"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	3444181019		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1103444006236		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
611	Нематериальные активы	1110	5 318	5 847	3 031
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
612	Основные средства	1150	163 354	252 302	285 536
612	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 620 921	2 711 297	-
613	Финансовые вложения	1170	-	-	-
63	Отложенные налоговые активы	1180	1 253 632	995 390	888 103
614	Прочие внеоборотные активы	1190	-	26	1 091
	Итого по разделу I	1100	4 043 225	3 964 862	1 177 761
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
615	Запасы	1210	12 419 741	20 520 675	21 376 535
	в том числе:				
	Затраты по незавершенному строительству	12101	4 548 971	11 906 864	17 557 933
	в том числе по объектам долевого строительства	12111	694 565	9 604 992	15 981 749
	Затраты в незавершенном производстве	12102	800 179	812 254	714 249
	Готовая продукция	12103	7 004 946	7 710 061	2 925 625
	Сырье материалы и другие аналогичные ценности	12104	18 901	3 324	9 641
	Готовая продукция отгруженная	12105	46 744	88 172	169 078
616	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	916 675	1 867 897	1 553 887
617	Дебиторская задолженность	1230	10 825 243	11 925 121	12 311 089
	в том числе:				

	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	12310	7 897 590	7 897 590	7 897 590
	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты	12320	2 927 653	4 027 531	4 410 084
			-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
618	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 598 782	3 024 839	612 648
619	Прочие оборотные активы	1260	31 303	11 108	1 202
	Итого по разделу II	1200	30 791 744	37 349 641	35 855 361
	БАЛАНС	1600	34 834 969	41 314 503	37 033 122

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
6110	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 506 626	1 506 626	1 506 626
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
6110	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 817 885	2 817 885	2 817 885
6110	Резервный капитал	1360	75 331	75 331	75 331
6110	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	18 997 559	16 267 341	15 219 871
	Итого по разделу III	1300	23 397 401	20 667 183	19 619 713
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6111	Заемные средства	1410	-	1 359 603	-
63	Отложенные налоговые обязательства	1420	247 633	214 562	271 808
6112	Оценочные обязательства	1430	429 190	1 157 866	730 231
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	676 823	2 732 030	1 002 039
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
6113	Кредиторская задолженность	1520	10 696 882	17 915 290	16 389 660
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15201	6 634 495	14 590 189	13 119 166
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6112	Оценочные обязательства	1540	63 863	-	21 710
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 760 745	17 915 290	16 411 370
	БАЛАНС	1700	34 834 969	41 314 503	37 033 122



Руководитель

Молоканова Анастасия
Константиновна
(расшифровка подписи)

доверенность 46/24 от 08.07.2024

28 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	Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ"	по ОКПО	49880225		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7702745198		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
621	Выручка	2110	12 631 159	6 280 851
621	Себестоимость продаж	2120	(2 143 901)	(1 215 059)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 487 258	5 065 792
621	Коммерческие расходы	2210	(839 537)	(532 333)
621	Управленческие расходы	2220	(329 066)	(234 871)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	9 318 655	4 298 588
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	833 433	120 406
	Проценты к уплате	2330	(105 165)	(135 238)
621	Прочие доходы	2340	101 507	749 991
621	Прочие расходы	2350	(7 101 780)	(3 024 700)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 046 650	2 009 047
63	Налог на прибыль	2410	(316 432)	(438 904)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(541 603)	(603 601)
	отложенный налог на прибыль	2412	225 170	164 697
	Прочее	2460	-	(521 449)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 730 218	1 048 694

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	2 730 218	1 048 694
622	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	8	3
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Молоканова Анастасия

Константиновна

(расшифровка подписи)

доверенность 46/24 от 08.07.2024

28 марта 2025 г.

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ"	Форма по ОКУД		Коды	
	0710004			
	Дата (число, месяц, год)		31	12
	по ОКПО		49880225	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7702745198	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2			
Непубличные акционерные общества	по ОКФС / ОКФС		12267	16
Единица измерения: в тыс. рублей	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	1 506 626	-	2 817 885	75 331	15 219 871	19 619 713
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 048 694	1 048 694
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 048 694	1 048 694
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	-	-	-	-	(1 224)	(1 224)
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	-	-

корректировка в связи с переходом на ФСБУ 14/2022	3228	-	-	-	-	-	(1 224)	(1 224)
--	------	---	---	---	---	---	---------	---------

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. 3а 2024 г.	3200	1 506 626	-	2 817 885	75 331	16 267 341	20 667 183
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 730 218	2 730 218
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 730 218	2 730 218
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	1 506 626	-	2 817 885	75 331	18 997 559	23 397 401

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	19 619 712	1 048 695	-	20 668 407
корректировка в связи с:	3410	-	-	(1 224)	(1 224)
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	19 619 712	1 048 695	(1 224)	20 667 183
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	15 219 870	1 048 695	-	16 268 565
корректировка в связи с:	3411	-	-	(1 224)	(1 224)
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	15 219 870	1 048 695	(1 224)	16 267 341
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	23 397 401	20 667 183	19 619 713



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна доверенность 46/24 от 08.07.2024
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

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

Организация **Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные
общества** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
49880225		
7702745198		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	13 050 964	10 508 720
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 645 491	5 084 419
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	527 319	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование по договорам долевого участия	4114	5 877 571	5 409 571
прочие поступления	4119	583	14 730
Платежи - всего	4120	(8 717 914)	(9 508 531)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 791 820)	(6 810 381)
в связи с оплатой труда работников	4122	(704 656)	(390 833)
процентов по долговым обязательствам	4123	(105 165)	(135 133)
налога на прибыль организаций	4124	(426 827)	(63 650)
прочие платежи	4129	(1 689 447)	(2 108 534)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	4 333 050	1 000 189
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	758 967	134 152
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	-	6 063
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	758 967	128 089
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 808)	(5 415)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 808)	(5 415)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	757 158	128 737

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	1 799 322
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	1 799 322
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 516 265)	(516 057)
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	(156 663)	(76 337)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 359 603)	(439 720)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 516 265)	1 283 265
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 573 943	2 412 191
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 024 839	612 648
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6 598 782	3 024 839
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Молоканова Анастасия

Константиновна

доверенность 46/24 от 08.07.2024

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	5 318	5 847	3 031
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	163 354	252 302	285 536
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 620 921	2 711 297	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	1 253 632	995 390	888 103
Прочие внеоборотные активы	1190	-	26	1 091
Запасы	1210	12 419 741	20 520 675	21 376 535
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	916 675	1 867 897	1 553 887
Дебиторская задолженность*	1230	10 825 243	11 925 121	12 311 089
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 598 782	3 024 839	612 648
Прочие оборотные активы	1260	31 303	11 108	1 202
ИТОГО активы	-	34 834 969	41 314 503	37 033 122
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	1 359 603	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	247 633	214 562	271 808
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	429 190	1 157 866	730 231
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	10 825 243	17 915 290	16 389 660
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	63 863	-	21 710
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	11 435 706	20 647 320	17 413 409
Стоимость чистых активов	-	23 397 401	20 667 183	19 619 713

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

** - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	8 905	(5 557)	-	-	(529)	-	-	-	8 905	(6 086)
	5110	за 2023г.	15 565	(12 567)	1 797	(8 457)	8 356	(1 346)	-	-	8 905	(5 557)
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	5101	за 2024г.	550	(550)	-	-	-	-	-	-	550	(550)
	5111	за 2023г.	550	(550)	-	-	-	-	-	-	550	(550)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2024г.	8 355	(5 007)	-	-	-	(529)	-	-	8 355	(5 536)
	5112	за 2023г.	15 015	(12 017)	1 797	(8 457)	8 356	(1 346)	-	-	8 355	(5 007)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	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	4 561	-	-
в том числе:				
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131	4 011	-	-
Прочие нематериальные активы	5132	550	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		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 давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	2 499	-	-	-	2 499
в том числе:	5190	за 2023г.	33	3 544	-	(1 078)	2 499
Интернет-сайт для АО "Центр-Инвест"	5181	за 2024г.	2 499	-	-	-	2 499
Товарный знак "TITUL"	5191	за 2023г.	-	2 499	-	-	2 499
	5182	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2023г.	33	45	-	(78)	-
Презентационный сайт для жилых комплексов под брендом TITUL (https://TITUL.MOSCOW)	5183	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2023г.	-	1 000	-	(1 000)	-



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна (подпись)
(расшифровка подписи)

Доверенность 46/24 от 08.07.2024

28 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.	460 917	(208 614)	31 861	(100 352)	71 489	(91 946)	-	-	392 425	(229 071)
	5210	за 2023г.	418 190	(132 690)	78 999	(36 273)	24 706	(100 630)	-	-	460 917	(208 614)
в том числе:												
Здания	5201	за 2024г.	82 665	(35 757)	-	(19 053)	16 415	(3 935)	-	-	63 612	(23 276)
	5211	за 2023г.	96 296	(38 681)	7 510	(21 141)	10 198	(7 273)	-	-	82 665	(35 756)
Офисное оборудование	5202	за 2024г.	4 414	(3 441)	2 533	(1 000)	615	(375)	-	-	5 947	(3 201)
	5212	за 2023г.	4 175	(3 935)	989	(749)	749	(255)	-	-	4 414	(3 441)
Земельные участки	5203	за 2024г.	351 213	(156 098)	28 387	(80 299)	54 458	(86 224)	-	-	299 301	(187 864)
	5213	за 2023г.	296 343	(78 664)	67 303	(12 433)	12 433	(89 866)	-	-	351 213	(156 098)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2024г.	6 975	(4 559)	941	-	-	(382)	-	-	7 916	(4 941)
	5214	за 2023г.	5 501	(4 539)	2 731	(1 257)	967	(987)	-	-	6 975	(4 559)
Другие виды основных средств	5205	за 2024г.	7 202	(5 555)	-	-	-	(82)	-	-	7 202	(5 637)
	5215	за 2023г.	7 428	(4 752)	467	(693)	360	(1 163)	-	-	7 202	(5 555)
Транспортные средства	5206	за 2024г.	8 447	(3 205)	-	-	-	(948)	-	-	8 447	(4 153)
	5216	за 2023г.	8 447	(2 120)	-	-	-	(1 085)	-	-	8 447	(3 205)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	2 718 829	(7 531)	-	-	-	(90 377)	-	-	2 718 829	(97 908)
	5230	за 2023г.	-	-	2 718 829	-	-	(7 531)	-	-	2 718 829	(7 531)
в том числе:												
Здания	5221	за 2024г.	2 718 829	(7 531)	-	-	-	(90 377)	-	-	2 718 829	(97 908)
	5231	за 2023г.	-	-	2 718 829	-	-	(7 531)	-	-	2 718 829	(7 531)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	30 814	-	(30 814)	-
	5250	за 2023г.	36	2 772 337	(36)	(2 772 337)	-
в том числе:							
Конструкция алюминиевая (Ком.дирекция, г.Москва, Щепкина, д.51/4, стр.1)	5241	за 2024г.	-	941	-	(941)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Интерактивная панель EliteBoard LR-86UL2IB5 (инв №2200025739)	5242	за 2024г.	-	260	-	(260)	-
	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
МФУ Konica Minolta bizhub C250i (инв.№2200024565 оф. Гиляровского)	5243	за 2024г.	-	434	-	(434)	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Apple MacBook Pro 16"	5244	за 2024г.	-	395	-	(395)	-
	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
Плоттер Canon IPF TM-350 36/914mm, 5 colors (макс.объем-300мл) (6246C003) (инв №)	5245	за 2024г.	-	185	-	(185)	-
	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
Интерактивная панель EliteBoard LR-86UL2IB5 (инв №2200025777)	5246	за 2024г.	-	260	-	(260)	-
	5256	за 2023г.	-	-	-	-	-
ЗУ 35824 м2, Фестивальная 15 (1-2 этапы), 77:09:0001009:15530	5247	за 2024г.	-	12 698	-	(12 698)	-
	5257	за 2023г.	-	-	-	-	-
ЗУ 35824 м2, Фестивальная 15 (3-4 этапы), 77:09:0001009:15530	5248	за 2024г.	-	14 871	-	(14 871)	-
	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-
ЗУ 284 м2, Фестивальная 15, 77:09:0001009 (для ОП 17,18,19)	5249	за 2024г.	-	414	-	(414)	-
	5259	за 2023г.	-	-	-	-	-
Зем.уч., 17,60 кв.м. кадастр. № 77:01:0001020:1959и1952, Москва, Серебрянская наб., вл. 7-11		за 2024г.	-	356	-	(356)	-
Шторы рулонные с электроприводом (ОП ТИТУЛ)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	441	-	(441)	-
Перегородка раздвижная (ОП ТИТУЛ)		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	978	-	(978)	-
Объемные световые буквы (ОП Титул)		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	367	-	(367)	-
Стойка для альбома (ОП ТИТУЛ)		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	168	-	(168)	-
Столешица в санузел 4000*250 (ОП ТИТУЛ)		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	146	-	(146)	-
Шкаф для клиентов (МДФ, лагунный лст шпифованный, стекло лакобель, ДСП (ОП ТИТУЛ)		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	168	-	(168)	-
Кресло 700x76Dx74,5H см Бук, металл, мдф, влагостойкая фанера (ОП Титул)		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	533	-	(533)	-
Телевизор Samsung UE85AU 7100 (ОП Титул)		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	190	-	(190)	-

Буквы объемные Типул		за 2024г.	-	-	-	-	-
Зеркало 900 м (ОП Типул)		за 2023г.	-	99	-	(99)	-
Ноутбук MSI Stealth GS77		за 2024г.	-	-	-	-	-
Ноутбук ASUS ROG Strix		за 2023г.	-	107	-	(107)	-
Ноутбук ASUS TUF		за 2024г.	-	-	-	-	-
Здание по адресу: поселение Внуковское, ул.Корнея Чуковского, д.2 стр.1 (ТРЦ Сказка)		за 2023г.	-	593	-	(593)	-
Офисные помещения (2150 кв.м) г. Москва, ул.Вавилова, д. 27		за 2024г.	-	169	-	(169)	-
ЗУ 2768 м2, Костомаровский 15, 77:01:0003002		за 2023г.	-	226	-	(226)	-
ЗУ 3123 м2, Фестивальная 15 (1-2 этапы), 77:09:0001009		за 2024г.	-	-	-	-	-
ЗУ 3123 м2, Фестивальная 15 (3-4 этапы), 77:09:0001009		за 2023г.	-	2 718 829	-	(2 718 829)	-
ЗУ 284 м2, Фестивальная 15 (1-2 этапы), 77:09:0001009		за 2024г.	-	-	-	-	-
ЗУ 284 м2, Фестивальная 15 (3-4 этапы), 77:09:0001009		за 2023г.	36	-	(36)	-	-
ЗУ 23193.56 м2, Сказка ТРЦ, 77:17:0100211:14393		за 2024г.	-	11 666	-	(11 666)	-
		за 2023г.	-	790	-	(790)	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	926	-	(926)	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	72	-	(72)	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	84	-	(84)	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	35 784	-	(35 784)	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	299 301	351 213	296 343
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	559	5 457	5 457
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	27 236	27 236	27 236
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна доверенность 46/24 от 08.07.2024
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна (подпись)
(расшифровка подписи)

доверенность 46/24 от 08.07.2024

28 марта 2025 г. Москва

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							
Запасы - всего	5400	за 2024г.	21 593 737	(1 073 062)	20 511 675	30 094 783	(38 249 699)	53 982	-	X	13 438 821	(1 019 080)	12 419 741		
	5420	за 2023г.	22 546 624	(1 170 090)	21 376 534	29 436 534	(30 389 108)	97 028	-	X	21 593 737	(1 073 082)	20 520 675		
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	1 420	-	1 420	24 183	(21 701)	-	-	-	3 901	-	3 901		
	5421	за 2023г.	1 905	-	1 905	14 385	(14 870)	-	-	-	1 420	-	1 420		
Готовая продукция	5402	за 2024г.	8 754 026	(1 043 965)	7 701 061	14 356 744	(15 093 305)	31 446	-	-	8 017 465	(1 012 519)	7 004 946		
	5422	за 2023г.	4 058 986	(1 133 363)	2 925 623	14 340 383	(9 645 343)	89 398	-	-	8 754 026	(1 043 965)	7 701 061		
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	1 904	-	1 904	18 444	(3 444)	(1 904)	-	-	16 904	(1 904)	15 001		
	5423	за 2023г.	7 737	-	7 737	1 494	(7 327)	-	-	-	1 904	-	1 904		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	88 172	-	88 172	52 876	(94 304)	-	-	-	46 744	-	46 744		
	5424	за 2023г.	169 087	-	169 087	80 245	(161 160)	-	-	-	88 172	-	88 172		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	812 254	-	812 254	2 898 596	(2 910 671)	-	-	-	800 179	-	800 179		
	5425	за 2023г.	714 249	-	700 905	709 514	(611 509)	-	-	-	812 254	-	812 254		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2023г.	-	-	-	532 714	(532 714)	-	-	-	-	-	-		
Затраты по незавершенному строительству	5407	за 2024г.	11 935 961	(29 097)	11 906 864	12 743 940	(20 126 273)	24 440	-	-	4 553 628	(4 657)	4 548 970		
	5427	за 2023г.	17 594 660	(36 727)	17 557 933	13 757 486	(19 416 185)	7 630	-	-	11 935 961	(29 097)	11 906 864		

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	1 952 761	1 952 761	-
Объекты недвижимости	5446	1 952 761	1 952 761	-
	5447	-	-	-



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна доверенность 46/24 от 08.07.2024г.
(расшифровка подписи)

28 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	7 897 590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 897 590	-
	5521	за 2023г.	7 897 590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 897 590	-
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	7 897 590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 897 590	-
	5523	за 2023г.	7 897 590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 897 590	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5510	за 2024г.	4 444 020	(416 489)	12 613 066	-	(13 728 655)	(17 367)	32 778	-	-	-	3 311 064	(383 411)
	5530	за 2023г.	4 413 499	-	13 669 011	-	(13 627 713)	(10 777)	(416 489)	-	-	-	4 444 020	(416 489)
	5511	за 2024г.	433 639	(1 299)	9 780 621	-	(9 374 465)	(107)	-	-	-	-	839 688	(1 299)
	5531	за 2023г.	151 578	-	5 773 556	-	(5 491 483)	(12)	(1 299)	-	-	-	433 639	(1 299)
Прочая	5512	за 2024г.	406 686	(193 299)	368 063	-	(338 034)	(17 100)	25 117	-	-	-	419 615	(168 182)
	5532	за 2023г.	2 711 283	-	1 093 545	-	(3 391 860)	(6 282)	(193 299)	-	-	-	406 686	(193 299)
	5513	за 2024г.	3 603 695	(221 891)	2 464 382	-	(4 016 156)	(160)	7 661	-	-	-	2 051 761	(213 930)
	5533	за 2023г.	1 550 638	-	6 801 910	-	(4 744 370)	(4 483)	(221 891)	-	-	-	3 603 695	(221 891)
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	12 341 610	(416 489)	12 613 066	-	(13 728 655)	(17 367)	32 778	X	-	-	11 208 654	(383 411)
	5520	за 2023г.	12 311 089	-	13 669 011	-	(13 627 713)	(10 777)	(416 489)	X	-	-	12 341 610	(416 489)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.				На 31 декабря 2023 г.			
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	383 411	-	416 489	-	-	-	-	-
в том числе:									
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	1 299	-	1 299	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	168 182	-	193 299	-	-	-	-	-
прочая	5543	213 930	-	221 891	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
				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.	1 359 603	-	105 165	(1 464 767)	-	-	-	-	-
	5571	за 2023г.	-	1 799 322	135 238	(574 957)	-	-	-	-	1 359 603
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	1 359 603	-	105 165	(1 464 767)	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	1 799 322	135 238	(574 957)	-	-	-	-	1 359 603
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	17 915 290	36 996 100	-	(44 214 509)	-	-	-	-	10 696 882
	5580	за 2023г.	16 389 660	35 997 117	-	(34 466 613)	(4 876)	-	-	-	17 915 290
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	346 263	8 310 160	-	(8 491 271)	-	-	-	-	165 152
	5581	за 2023г.	187 949	13 462 008	-	(13 302 343)	(1 351)	-	-	-	346 263
авансы полученные	5562	за 2024г.	331 699	1 825 991	-	(1 891 949)	-	-	-	-	265 741
	5582	за 2023г.	414 006	562 702	-	(644 800)	(209)	-	-	-	331 699
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	489 214	758 501	-	(1 150 071)	-	-	-	-	97 644
	5583	за 2023г.	32 714	602 743	-	(146 243)	-	-	-	-	489 214
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	1 150 262	1 805 327	-	(272 739)	-	-	-	-	2 682 850
	5586	за 2023г.	1 551 825	903 645	-	(1 301 892)	(3 316)	-	-	-	1 150 262
расчеты с учредителями	5567	за 2024г.	1 007 663	-	-	(156 663)	-	-	X	X	851 000
	5587	за 2023г.	1 084 000	-	-	(76 337)	-	-	X	X	1 007 663
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5568	за 2024г.	14 590 189	24 296 121	-	(32 251 815)	-	-	X	X	6 634 495
	5588	за 2023г.	13 119 166	20 466 021	-	(18 994 998)	-	-	X	X	14 590 189
Итого	5550	за 2024г.	19 274 893	36 996 100	105 165	(45 679 276)	-	X	-	-	10 696 882
	5570	за 2023г.	16 389 660	37 796 439	135 238	(35 041 570)	(4 876)	X	-	-	19 274 893

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

описание показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	5590	-	-	-
подрядчиками	5591	-	-	-
аказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Молоканова Анастасия
Константиновна
доверенность 46/24 от 08.07.2024
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	14 287	10 019
Расходы на оплату труда	5620	589 121	411 933
Отчисления на социальные нужды	5630	146 936	108 919
Амортизация	5640	144 402	82 946
Прочие затраты	5650	2 417 759	1 368 446
Итого по элементам	5660	3 312 505	1 982 263
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 312 505	1 982 263

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



Руководитель Молоканова Анастасия
Константиновна
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

доверенность 46/24 от 08.07.2024

28 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	1 157 866	280 619	(712 791)	(232 641)	493 053
в том числе:						
долгосрочные	5701	1 157 866	120 245	(642 487)	(206 434)	429 190
краткосрочные	5702	-	160 375	(70 304)	(26 208)	63 863



Руководитель
Молоканова Анастасия
Константиновна
(расшифровка подписи)

доверенность 46/24 от 08.07.2024

28 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	887 384	406 493	319 488
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	1 952 761	1 952 761	-
	5811	-	-	-



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна (подпись)
 (расшифровка подписи)

Доверенность 46/24 от 08.07.2024

28 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна доверенность 46/24 от 08.07.2024
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах,
включая основные положения учетной
политики
за 2024 год**

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ	4
1.1 Территориально обособленные подразделения	4
1.2 Основные виды деятельности	4
1.3 Информация об исполнительных органах	5
1.4 Сведения о Ревизионной комиссии	6
1.5 Сведения об аудиторе Общества	6
1.6 Информация о численности работников	6
1.7 Сведения об акциях	6
2. СВЕДЕНИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	8
3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	11
4. ИНФОРМАЦИЯ О СОПОСТАВИМОСТИ ДАННЫХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА.....	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА	13
5.1 Основные средства и капитальные вложения	13
5.2 Нематериальные активы	14
5.3 Сырье и материалы	15
5.4 Незавершенное производство	16
5.5 Готовая продукция	16
5.6 Финансовые вложения.....	16
5.7 Дебиторская задолженность.....	16
5.8 Денежные средства и денежные эквиваленты	17
5.9 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	17
5.10 Кредиторская задолженность	17
5.11 Доходы и расходы	17
5.12 Оценочные обязательства и оценочные резервы	19
5.12.1 Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков.....	19
5.12.2 Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам).....	20
5.12.3 Оценочное обязательство по выплате неустойки и отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи объектов долевого строительства	21
5.12.4 Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год.	22
5.12.5 Резервы по сомнительным долгам	22
5.12.6 Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода	22
5.12.7 Резерв под обесценение финансовых вложений.....	22
5.12.8 Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	23
5.13 Расчеты по налогу на прибыль	24
5.14 Инвентаризация	24
5.15 Забалансовые статьи учета	24
6. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА, ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ И ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ.....	24
6.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу	24
6.1.1 Нематериальные активы	24
6.1.2 Основные средства	26
6.1.3 Финансовые вложения.....	27
6.1.4 Прочие внеоборотные активы	27
6.1.5 Запасы	27
6.1.6 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	29
6.1.7 Дебиторская задолженность.....	30
6.1.8 Денежные средства и эквиваленты.....	31
6.1.9 Прочие оборотные активы.....	32
6.1.10 Капитал и резервы	32
6.1.11 Заемные средства.....	32
6.1.12 Оценочные обязательства	33
6.1.13 Кредиторская задолженность	34

6.2	Пояснения к отчету о финансовых результатах	35
6.2.1	Доходы и расходы	35
6.2.2	Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию	38
6.3	Информация о постоянных и временных разницах, отложенных налоговых активах и обязательства	38
6.4	Пояснения к отчету о движении денежных средств	42
7.	РАСШИФРОВКА ЗАБАЛАНСОВЫХ СТАТЕЙ УЧЕТА	43
7.1	Информация об арендованных основных средствах (за исключением земельных участков)	43
7.2	Обеспечения обязательств и платежей полученные	43
7.3	Обеспечения обязательств и платежей выданные	46
8.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ	48
9.	УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	49
10.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	50
11.	ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ	51
12.	ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ	51

1. Общие сведения об организации

Правовая форма: Акционерное общество

Полное наименование: Акционерное общество Специализированный застройщик «Московский городской центр продажи недвижимости»

Юридический и фактический адрес местонахождения: Российская Федерация, 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, д.4 корп.1

Дата государственной регистрации: 01.11.2010г.

ОГРН: 1107746890987

ИНН: 7702745198

КПП: 770201001

Зарегистрировано в ИФНС России №46 по г. Москве 01.11.2010г. (Свидетельство серия 77 № 013892607).

1.1 Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2024г. Обществом были созданы следующие территориально обособленные структурные подразделения:

15.01.2018г. Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 43 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Фестиваль парк», расположенное по строительному адресу: г. Москва, Левобережный, мкр.2Г,17,18,19;

01.07.2019г. Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 9 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Титул», расположенное по строительному адресу: 109028, г. Москва, Серебряническая наб.,7-11;

01.08.2020 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 8 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Диалог», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Спасская, вл.35-37;

01.10.2020 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС №29 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Настоящее», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Винницкая, дом 8;

03.02.2022 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС №29 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «Вилл Тауэрс», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Минская, вл.1/1, стр.1;

01.12.2023 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС №51 Многофункциональный торговый центр «Сказка» с местом нахождения: г. Москва, поселение Внуковское, ул. Корнея Чуковского, дом 2.

1.2 Основные виды деятельности

Основные виды деятельности, которые осуществляло Общество в 2024 году:

- осуществление инвестиционной деятельности в сфере создания и реконструкции недвижимого имущества с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в том числе в рамках развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях строительства жилых и не жилых объектов недвижимости;
- осуществление функций застройщика при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- купля-продажа собственного недвижимого имущества;
- оказание услуг по управлению продажами объектов недвижимости, рекламно-маркетинговых и иных услуг;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Общество является членом саморегулируемых организаций:

- Ассоциация Проектных строительных организаций «ЭнергоТеплоМеталлургПроект» (рег.номер 082, дата регистрации в реестре членов саморегулируемой организации 26.03.2010г. на основании протокола №15 Совета Некоммерческого партнерства «ЭнергоТеплоМеталлургПроект»),
- Ассоциация «Объединение профессиональных строителей «РусСтрой» (рег.номер 864, дата регистрации 16.11.2010г. на основании решения о приеме в члены саморегулируемой организации №12/140 от 16.11.2010г.).

1.3 Информация об исполнительных органах

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется:

- с 23июля 2021г. по 18 марта 2024г. единоличным исполнительным органом Общества Генеральным директором Илларионовым Сергеем Михайловичем (Протокол заседания Совета Директоров №1/07-21 от 21.07.2021г.),
- с 19 марта 2024г. единоличным исполнительным органом Общества Генеральным директором Шмагиным Евгением Ивановичем (Решение единственного акционера №2 от 18.03.2024г., Протокол заседания Совета директоров №3/03 от 18.03.2024).

Единственным акционером АО "Центр-Инвест" является ООО "СТМ" (ИНН 7709986812 КПП 770901001), генеральным директором которого на 31.12.2024г. является Шмагин Е.И.

На 31.12.2024г. 100% долей в ООО «СТМ» принадлежит ЗАКРЫТОМУ ПАЕВОМУ ИНВЕСТИЦИОННОМУ ФОНДУ КОМБИНИРОВАННОМУ "АФМ. НОВО-МОСКОВСКИЙ", который в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" не обязан раскрывать информацию о своих учредителях и владельцах паев.

Вознаграждение основного управленческого персонала (генеральный директор, заместители генерального директора, советник генерального директора) составило:

Вид	За 2022г., тыс.руб.	За 2023г., тыс.руб.	За 2024г., тыс.руб.
Краткосрочные вознаграждения	90 236	74 380	107 584
Страховые взносы, начисленные на сумму краткосрочного вознаграждения	16 732	13 961	21 873

1.4 Сведения о Ревизионной комиссии

Согласно с Решением №4 единственного акционера от 28.06.2024г. Ревизионная комиссия (Ревизор) не избирается.

1.5 Сведения об аудиторе Общества

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит» (ООО «Оценка-Аудит».

Адрес местонахождения: 105118, город Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Соколиная гора, ул. Вольная, дом 25, стр. 3, помещ. 245

Основной регистрационный номер 12006191035 в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Содружество».

1.6 Информация о численности работников

Среднесписочная численность работающих за 2024г. – 162 человека, за 2023г. – 142 человека, за 2022г. – 135 человек.

1.7 Сведения об акциях

По состоянию на 31.12.2017г. Уставный капитал Общества состоял из обыкновенных именных акций в количестве 342 415 (Триста сорок две тысячи четыреста пятнадцать) штук, номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая и составлял 34 241 500 (Тридцать четыре миллиона двести сорок одну тысячу пятьсот) рублей.

20.12.2017г. внеочередным общим собранием акционеров принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций за счет нераспределенной прибыли прошлых лет в сумме 1 472 384 500 рублей на следующих условиях:

-категории (типы) акций, номинальная стоимость которых увеличивается – обыкновенные именные акции;

-номинальная стоимость обыкновенной именной акции до увеличения – 100 (сто) рублей;

-номинальная стоимость обыкновенной именной акции после увеличения – 4 400 (четыре тысячи четыреста) рублей;

-дата конвертации – пятый рабочий день после государственной регистрации выпуска ценных бумаг. Конвертация акций осуществляется в один день, определяемый датой конвертации. Одна обыкновенная акция номинальной стоимостью 100 (сто) рублей конвертируется в одну обыкновенную акцию номинальной стоимостью 4 400 (Четыре тысячи четыреста) рублей по данным реестра акционеров на дату конвертации;

-имущество (собственные средства), за счет которого (которых) осуществляется увеличение уставного капитала – нераспределенная прибыль прошлых лет.

В соответствии с решением Банка России от 30.01.2018г. осуществлена государственная регистрация выпуска акций именных обыкновенных бездокументарных АО «Московский городской центр продажи недвижимости», размещаемых путем конвертации акций в акции той же категории (типа) с большей номинальной стоимостью.

Количество ценных бумаг выпуска: 342 415(Триста сорок две тысячи четыреста пятнадцать) шт.

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска: 4 400(Четыре тысячи четыреста) руб.

Общий объем выпуска (по номинальной стоимости): 1 506 626 000 (Один миллиард пятьсот шесть миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) руб.

Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-02-14810-А.

06.02.2018г. регистратором ООО «Реестр-РН» в реестр владельцев именных ценных бумаг Общества внесена запись о конвертации обыкновенных именных акций Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-01-14-810-А от 10.02.2012г. номинальной стоимостью 100 (Сто) руб. 00 коп. в обыкновенные именные акции Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-02-14810-А от 30.01.2018г. номинальной стоимостью 4 400 (Четыре тысячи четыреста) руб.00 коп.

В результате конвертации ценные бумаги (акции) Общества (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-14810-А от 10.02.2012г. номинальной стоимостью 100 (Сто) руб. 00 коп.) аннулированы.

В соответствии с решением Банка России от 07.03.2018г. осуществлена государственная регистрация отчета об итогах выпуска акций именных обыкновенных бездокументарных АО «Московский городской центр продажи недвижимости», размещенных путем конвертации акций в акции той же категории (типа) с большей номинальной стоимостью, государственный регистрационный номер выпуска 1-02-14810-А.

23 марта 2018г в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ на основании заявления.

По состоянию на 31.12.2022г., 31.12.2023г., 31.12.2024г. уставный капитал Общества не менялся и составляет 1 506 626 000 (Один миллиард пятьсот шесть миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей.

Количество акций, выпущенных Обществом и полностью оплаченных по состоянию на 31.12.2024г., составило 342 415 штук.

Информация по операциям со связанными сторонами, оказывающими влияние на финансовый результат отчетного и сопоставимого периода, представлена в таблице.

Наименование связанной стороны	Вид операций	Условия и форма расчетов	Сумма операций, тыс. руб.	
			2023	2024
ООО "СТМ"	Оказание услуг по аренде	100% ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца/ Безналичная форма расчетов	180	180
	Оказание услуг по управлению продажами объектов недвижимости	Аванс в размере 50% от объема бюджета на рекламную кампанию за 5 дней до начала квартала, окончательный расчет – в течение 10 рабочих дней после подписания акта и отчета за отчетный период	-	5 267
	Передача объектов недвижимости по договорам долевого участия, в т.ч. вознаграждение застройщика	Оплата в течение 11 месяцев после регистрации договора долевого участия.	917 784 301 398	3 222 772 645 663
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Приобретение товаров, работ, услуг	Первый этап аванс 100% Последующие этапы оплачиваются не позднее 5 рабочих дней после подписания акта оказанных услуг./ Безналичная форма расчетов	(13 020)	(6 900)

Показатели расчетов по операциям со связанными сторонами, не завершенных на конец отчетного периода и отраженные в бухгалтерском балансе Общества представлены в таблице:

Наименование связанной стороны	Наименование показателя	Сумма операций, тыс. руб.		
		На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ООО "СТМ"	Дебиторская задолженность	2 490 775	10 841 734	8 080 924
	Расчеты с прочими дебиторами			
	Кредиторская задолженность		2 025 459	
	Задолженность по займам полученным		-	(649 000)
	Задолженность по процентам по займам полученным		-	
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Дебиторская задолженность	1 150	1 150	1 150
	Кредиторская задолженность			(200)

Информация о движении денежных средств представлена в таблице:

ООО "СТМ"			
№ строки ОДДС	Наименование строки	2023 год	2024 год
	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления - всего, в том числе:	142 726	1 490 123
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	47 753	343 738
4114	целевое финансирование по договорам долевого участия	94 973	1 146 385
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	142 726	1 490 123
	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4220	Платежи - всего, в том числе:	-	-
4223	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования	-	-

	денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам		
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций		
	Платежи - всего, в том числе:	(76 337)	-
4322	Выплата дивидендов	(76 337)	-
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	(76 337)	-
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"			
	Денежные потоки от текущих операций		
4120	Платежи - всего, в том числе:	(13 020)	(6 090)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(13 020)	(6 090)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(13 020)	(6 090)

Резервов по сомнительным долгам по связанным сторонам за отчетный период не создавалось, списания дебиторской задолженности в связи с невозможностью взыскания не осуществлялось в связи с отсутствием таковой.

3. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011г. "О бухгалтерском учете", а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, а также приложений к ним. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность предоставляется для утверждения акционерам Общества.

Общество представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговый орган РФ по месту своего нахождения, а так же всем заинтересованным пользователям.

Для целей раскрытия информации о финансовом положении Общества в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности показатель считается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности 5 % или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

В бухгалтерском балансе:

- расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства отражаются в разделе Оборотные активы;
- оценочные резервы (резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв под обесценение финансовых вложений; резерв по сомнительным долгам) отражаются путем уменьшения соответствующих статей бухгалтерского баланса;

- расходы будущих периодов отражаются в разделах Внеоборотные активы, Оборотные активы в соответствии с условиями признания соответствующих активов;
- информация об оценочных обязательствах отражается в разделе Долгосрочные обязательства и Краткосрочные обязательства;
- расчеты по договорам долевого участия в долевом строительстве и инвестиционным контрактам, отражаются по отдельной строке в составе краткосрочной кредиторской задолженностей;
- задолженность по процентам к получению по займам выданным, а также по процентам по банковским депозитам, отражается в составе прочей дебиторской задолженности;
- дебиторская задолженность по уплаченным поставщикам и подрядчикам авансам, связанным с работами и услугами по возведению объектов строительства, погашение которых осуществляется в сроки, установленные договорами, в том числе превышающие 12 месяцев после отчетной даты, но в пределах операционного цикла отражается по строке 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы».

В отчете о финансовых результатах отражаются свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы и расходы, связанные с изменением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, под обесценение МПЗ, резервы по сомнительным долгам и т.п.).

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (п. 21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»).

Сумма текущего и отложенного налога на прибыль, начисленного (скорректированного) в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие налоговые периоды, а также списание отложенных налоговых активов и обязательств, отражаются по отдельной статье отчета о финансовых результатах.

4. Информация о сопоставимости данных бухгалтерского учета

В финансовой отчетности за 2024 год отражены последствия изменений учетной политики, обусловленных применением следующих нормативных правовых актов впервые, в соответствии с порядком, предусмотренным этими актами:

- В связи с вступлением в силу Приказа Минфина РФ от 30.05.2022 №86н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы"».

В связи с внесением корректировок, относящихся к предыдущим периодам, в 2024 году произошли изменения вступительных остатков по следующим статьям баланса:

- Корректировки в связи с изменением учетной политики

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	5109	738	5847
Отложенные налоговые активы	1180	995385	6	995390
Прочие внеоборотные активы	1190	1825	-1799	26
Итого по разделу I	1100	3968359	-1055	3964862
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Прочие оборотные активы	1260	11108	0	11108
Итого по разделу II	1200	37349641	0	37349641
БАЛАНС	1600	41315559	-1056	41314503
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	16268565	-1224	16267341
Итого по разделу III	1300	20668407	-1224	20667183
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	214393	169	214562
Итого по разделу IV	1400	2731861	169	2732030
БАЛАНС	1700	41315559	-1056	41314503
На 31 декабря 2022 г.			изменений не было	

- Корректировок, связанных с исправлением ошибок не было.

5. Информация об учетной политике Общества

С 01.01.2024г. Обществе действовало Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета, утвержденное №4/1-б/д от 01.04.2024г.

5.1 Основные средства и капитальные вложения

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000,00 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности данных объектов они учитываются обособленно до момента прекращения использования (выбытия или ликвидации).

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020)

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется линейным способом.

В связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" Организация отражает последствия изменения учетной политики перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

В соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» 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 "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

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

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, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Принятые Обществом сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) раскрыты в п.6.1.1.2 настоящих Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2024г.

Переоценка права пользования активом не проводится.

Срок полезного использования права пользования активом определяется исходя из срока действия договора аренды.

Права пользования активом подлежит амортизации линейным способом.

Проценты по обязательству по аренде начисляются ежемесячно.

Право пользования активом и обязательства по аренде рассчитывались путем применения ставки дисконтирования, которая была определена на основании ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на моменты признания предмета аренды в бухгалтерском учете в качестве актива.

5.2 Нематериальные активы

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

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

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

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 20% от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации, в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: группа (-ы) объектов НМА амортизируются линейным способом, но не более срока деятельности организации и (или) максимального срока действия соответствующих исключительных прав, установленных ГК РФ.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022, т.е. за 2024г., организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости НМА на начало отчетного периода (в межотчетный период) в соответствии с переходными положениями ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы". Аналогичный порядок применяется в отношении капитальных вложений в НМА. При проведении единовременной корректировки также пересчитываются первоначальная стоимость, накопленная амортизация, накопленное обесценение нематериальных активов и первоначальная стоимость, накопленное обесценение капитальных вложений в нематериальные активы.

5.3 Сырье и материалы

Материально-производственные запасы: материалы, товары, готовая продукция (далее - МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и других возмещаемых налогов (кроме случаев, установленных законодательством РФ).

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе материально-производственных запасов, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

5.4 Незавершенное производство

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, выручка по которым не признана) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

5.5 Готовая продукция

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)" не используется.

При отпуске готовой продукции ее оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы.

Под готовой продукцией также понимается конечный результат инвестиционной деятельности – объекты недвижимости готовые для продажи.

5.6 Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является серия однородных финансовых вложений с одинаковым номиналом, ценой покупки, датой погашения и т.п.

Финансовые вложения подразделяются на долгосрочные и краткосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) по состоянию на отчетную дату.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости равной сумме фактических затрат на их приобретение (за исключением суммы налога на добавленную стоимость иных возмещаемых налогов).

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

5.7 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность в зависимости от срока погашения делится на долгосрочную и краткосрочную.

Простые беспроцентные векселя, полученные в счет оплаты за реализованные товары, продукцию, работы, услуги, в том числе «товарные» векселя, не признаются финансовыми вложениями и отражаются Обществом в составе дебиторской задолженности.

Приобретенная по номинальной стоимости дебиторская задолженность (любые приобретенные по номиналу права требования, кроме прав займодавца по договорам процентного займа) не признаются финансовыми вложениями и отражаются Обществом в составе дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность по уплаченным авансам, связанным с работами и услугами, в части договорных отношений с поставщиками и подрядчиками по строительству объектов недвижимости, погашение которых осуществляется в сроки, установленными договорами, в том числе превышающие 12 месяцев после отчетной даты, но в пределах операционного цикла, отражается по строке 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы».

5.8 Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств и денежных эквивалентов в бухгалтерской отчетности Общества отражаются денежные средства в кассе и на расчетных счетах Общества, а также банковские депозиты, условиями которых не предусмотрен временной мораторий на снятие денежных средств по первому требованию или данный мораторий составляет менее трех месяцев после отчетной даты.

5.9 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Проценты по полученным кредитам и займам отражаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Если согласно условиям заключенного договора, заемные средства были предоставлены займодавцем для целевого использования на приобретение (создание) инвестиционного актива, то возникшие расходы включаются в стоимость инвестиционного актива.

Затраты, связанные с получением заемных средств, а также дополнительные расходы, связанные с обслуживанием долга (кроме процентов и дисконта), в том числе банковские комиссии учитываются Обществом в составе текущих расходов полной суммой в том отчетном периоде, когда эти затраты были фактически произведены.

5.10 Кредиторская задолженность

Для расчетов с соинвесторами, в том числе по договорам долевого строительства в части средств, полученных на возмещение затрат на строительство, используется счет 76. Данные суммы отражаются в бухгалтерском балансе в строке 1520 "Кредиторская задолженность".

5.11 Доходы и расходы

В качестве доходов от обычных видов деятельности учитываются:

- выручка от оказания услуг по управлению продажами объектов недвижимости, рекламно-маркетинговых услуг;
- выручка от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи;
- выручка от сдачи имущества в аренду;
- выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве;
- экономия денежных средств на строительство объекта (экономия застройщика);
- выручка от оказания услуг технического заказчика;
- выручка от оказания прочих услуг.

Выручка от оказания услуг застройщика признается в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи объекта участником долевого строительства в сумме, указанной в акте приема-передачи объекта.

Выручка и себестоимость от операций по передаче объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в Отчете о финансовых результатах отражается в свернутом виде и называется "экономией/перерасходом застройщика".

Экономия/перерасход денежных средств на строительство инвестиционного объекта признается доходом/расходом на дату акта приема-передачи объекта с участником долевого строительства/соинвестором.

Выручка от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи объекта недвижимости признается на дату государственной регистрации перехода права собственности на этот объект к покупателю (пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99) в сумме, указанной в договоре. Для целей формирования финансового результата строительство и передача объектов недвижимости в рамках инвестиционного контракта признается операцией по купле-продаже будущей вещи.

В случае признания судебными органами РФ права покупателя на объект недвижимости, реализуемый по договорам купли-продажи будущей недвижимой вещи, предварительным договорам купли-продажи недвижимости с условием о предварительной оплате, выручка от продажи таких объектов недвижимости признается на дату государственной регистрации перехода права собственности на этот объект к покупателю (пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99).

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов (выручки) от обычных видов деятельности.

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности Обществом определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности без включения в них управленческих и коммерческих расходов и с учетом общепроизводственных расходов. Аналогичным образом формируется производственная себестоимость остатков готовой продукции и незавершенного производства.

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности, не увеличивая себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. В отчете о финансовых результатах Общества управленческие и коммерческие расходы отражаются отдельными статьями.

В составе незавершенного строительства учитываются затраты по незаконченным капитальным вложениям, в том числе по оборудованию, требующему монтажа, незаконченной реконструкции, модернизации основных средств, научно-исследовательским и опытно-конструкторским работам.

Затраты, связанные с возведением объектов недвижимости, в том числе объектов долевого строительства отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" в разрезе объектов строительства.

Затраты по объекту строительства включаются в стоимость этого объекта до момента передачи первого объекта инвестору (участнику долевого строительства) по акту приема-передачи.

Расходы на приобретение прав по инвестиционным контрактам включаются в состав затрат по объекту строительства с момента начала осуществления иных расходов по проекту. В случае, если по инвестиционному контракту осуществляется строительство нескольких объектов, расходы на приобретение прав распределяются на конкретный объект после его ввода в эксплуатацию пропорционально его площади в общей площади всех объектов по контракту.

Расходы на обременения по инвестиционным контрактам (строительство и реконструкция дорог и объектов инженерной инфраструктуры, строительство объектов, подлежащих передаче городу) включаются в состав затрат по объекту строительства, к которому они относятся.

Затраты на строительство объекта распределяются между жилыми помещениями, нежилыми помещениями и машино-местами пропорционально общей площади помещений согласно обмерам специализированной организации. Для жилых помещений в расчет принимается общая площадь с учетом летних помещений с коэффициентом.

Затраты на обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, в случае выделения в договоре долевого участия вознаграждения застройщика, относятся на прямые затраты, связанные с оказанием услуг застройщика. В остальных случаях затраты на обязательные отчисления (взнос) застройщика относятся к коммерческим расходам.

Затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются между ними пропорционально их проектной площади.

Расходы, отличные от расходов, связанных с основными видами деятельности Общества признаются прочими расходами, в том числе:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств, незавершенного строительства, материалов и иных активов (кроме товаров и готовой продукции);

- проценты к уплате за предоставление в пользование денежных средств, в том числе процентные расходы, связанные с увеличением приведенной стоимости дисконтированных оценочных обязательств;

- суммы потерь по страховым случаям на дату возникновения (выявления);

- расходы, связанные с рассмотрением дел в судах (госпошлина).

В состав прочих расходов включаются также затраты, произведенные после начала передачи объектов соинвесторам / участникам долевого строительства, но необходимые для выполнения Обществом своих обязательств перед соинвесторами / участниками долевого строительства.

Прочие расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени их фактической оплаты

5.12 Оценочные обязательства и оценочные резервы

5.12.1 Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков

Общество создает оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков.

В конце отчетного года проводится инвентаризация величины оценочных обязательств перед работниками, в результате которой определяется их величина с учетом соответствующих страховых взносов.

Сумма оценочного обязательства по предстоящей оплате отпусков, подлежащая доначислению за месяц, рассчитывается по формуле:

$$\text{ОценОбяз мес.} = (\text{ЗОТ мес} + \text{ЗСтрВзн мес}) \times 8,33 \%,$$

где ОценОбяз мес. - сумма оценочного обязательства, подлежащая доначислению за месяц;

8,33% - доля дней отпуска за месяц, (28 дней за год -100%, 2,33 дня за месяц - 8,33 %);

ЗОТ мес - фактические затраты на оплату труда за месяц;

ЗСтрВзн мес - фактические затраты на страховые взносы за месяц.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_N \times \text{Дн}_N \times (1 + \text{СтВз}_N / 100),$$

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на конец отчетного года;

СрЗар_i - средний дневной заработок i-го работника, исчисленный по состоянию на конец отчетного года в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Дн_i - количество календарных дней отпуска, на которые i-й работник имеет право по состоянию на конец отчетного года;

СтВз_i - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам i-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

N - количество работников на отчетную дату.

В случае если величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам, отраженная в бухгалтерском учете на 31 декабря отчетного года, меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по результатам инвентаризации, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам, отраженная в бухгалтерском учете на 31 декабря отчетного года, больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по результатам инвентаризации, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Оценочное обязательство по оплате отпусков не подлежит дисконтированию так как погашение предполагается в течение 12 месяцев после отчетной даты.

5.12.2 Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам)

Общество признает оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам).

Величина оценочного обязательства, признаваемого в бухгалтерском учете на отчетную дату, определяется в следующем порядке:

$$\text{Сумма гарантийного резерва} = \sum_0^n \frac{\text{сумма резерва в год}}{(1+i)^n}$$

где n - количество лет гарантии;

i - ставка дисконтирования.

Сумма резерва в год = Стоимость работ по договору подряда * 2% / Количество лет гарантии

Обязательство возмещения расходов по гарантийному ремонту, обслуживанию в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ, оборудования определено на основании заключенных договоров с подрядчиком, поставщиком. Данный процент подрядчиком определен в соответствии со сложившейся практикой принятия претензий от покупателей в течение гарантийного срока.

Сумма оценочного обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам) не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации оценочного обязательства корректируется на сумму остатка оценочного обязательства предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

В качестве ставки дисконтирования оценочных обязательств в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам) принимается учетная ставка ЦБ РФ на отчетную дату.

5.12.3 Оценочное обязательство по выплате неустойки и отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи объектов долевого строительства

Общество признает оценочное обязательство выплате неустойки и предоставлению отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи Участникам долевого строительства объектов долевого строительства, расположенных по адресам (строительным):

г. Москва, САО, район Левобережный, Фестивальная, 29 (корп.17-18-19) (ЖК «Фестиваль парк»),

г. Москва, ул. Чоботовская, д.2, корп.1, 2, 3, 4 (ЖК «Форест»),

г. Москва, ул. Б.Спасская, 35 (ЖК «Диалог»),

г. Москва, 2й Хвостов пер., д.8, стр.2.

Расчет величины оценочного обязательства осуществляется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни и опыта Общества в отношении выплаты неустойки и отступных при нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства объектов строительства.

Оценочное обязательство формируется за счет финансовых результатов Общества и отражается в составе прочих расходов. Сумма оценочного обязательства, не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации оценочного обязательства корректируется на сумму остатка оценочного обязательства предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

5.12.4 Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год.

Сумма начисленного оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности на те же счет учета затрат, на которых учитываются расходы по оплате труда и страховые взносы.

В конце года Общество проводит инвентаризацию оценочного обязательства.

При выявлении недостатка суммы оценочного обязательства производится его доначисление с отнесением суммы доначислений на расходы Общества, а в случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства или прекращения выполнения условий признания оценочного обязательства, неиспользованная сумма обязательства относится на прочие доходы Общества.

Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год не подлежит дисконтированию, так как погашение предполагается не позднее 12 месяцев после отчетной даты.

5.12.5 Резервы по сомнительным долгам

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной.

Дебиторская задолженность, по которой имеются признаки обесценения, отражается в бухгалтерской отчетности за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Сумма резерва по сомнительным долгам не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва по сомнительным долгам корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

5.12.6 Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода

Общество создает резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода с предполагаемым сроком исполнения меньше 12 месяцев после отчетной даты.

Сумма резерва по судебным разбирательствам не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва по судебным разбирательствам корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

5.12.7 Резерв под обесценение финансовых вложений

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случаях, когда имеет место устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость.

На конец отчетного года финансовые вложения, по которым имеется устойчивое существенное снижение их стоимости, отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение, представляющего собой разницу между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений. Расчетная стоимость финансовых вложений является оценочным показателем и определяется следующими способами:

- на основании отчета независимого оценщика о стоимости финансовых вложений в отчетном периоде и/или текущем периоде до даты составления бухгалтерской отчетности Общества. В данном случае, расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной стоимости финансовых вложений, указанной в отчете независимого оценщика;
- по стоимости чистых активов организаций, в которые Обществом осуществлены финансовые вложения;
- иными способами, в случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений вышеуказанными способами.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря в ходе ежегодной инвентаризации активов и обязательств при наличии признаков обесценения.

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется за счет финансовых результатов и отражается в составе прочих расходов. Дальнейшее восстановление резерва под обесценение финансовых вложений является изменением в оценках и отражается в составе прочих доходов.

5.12.8 Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов

Общество создает резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов (далее – МПЗ) в случае, если МПЗ, находящиеся на балансе Общества, морально или физически устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная цена (возможная стоимость реализации) которых снизилась.

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью. Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится организацией на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Организация использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заключения) привлеченного оценщика. При расчете принимается во внимание: изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Организация вела свою деятельность; назначение МПЗ.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ, при котором организация формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет 5% от балансовой стоимости МПЗ.

Резерв под снижение стоимости МПЗ образуется за счет финансовых результатов и учитывается в составе прочих расходов. Дальнейшее восстановление резерва является изменением в оценках и отражается в составе прочих доходов.

Проверка на обесценение МПЗ и создание резерва производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря при наличии признаков обесценения.

5.13 Расчеты по налогу на прибыль

В целях отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток) от налога на прибыль (убытка), сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций Общество ведет обособленный учет возникающих разниц.

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

5.14 Инвентаризация

Общество проводит инвентаризацию активов и обязательств в случаях, установленных п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также в иных случаях при возникновении необходимости на основании приказа генерального директора Общества.

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

5.15 Забалансовые статьи учета

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, а также стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

6. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и отчета о движении денежных

6.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу

6.1.1 Нематериальные активы

Информация по разделу Нематериальные активы дополняется таблицами 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.2 «Первоначальная стоимость активов, созданных самой организацией», 1.3 «Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью», 1.4.

«Наличие и движение результатов НИОКР», 1.5. « Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Остаточная стоимость нематериальных активов Общества составляет:

по состоянию на 31.12.2024г. – 5 318 тыс. руб., в т.ч. неоконченные операции по приобретению НМА (2 499т.р.),

по состоянию на 31.12.2023г. – 5 847 тыс. руб., в т.ч. неоконченные операции по приобретению НМА (2 499т.р.),

по состоянию на 31.12.2022г. – 3 031тыс.руб., в т.ч. незаконченные операции по приобретению НМА (33тыс.руб.),

Сроки полезного использования нематериальных активов (интернет-сайтов) принятые в Обществе составляют от 2-х до 3-х лет.

Операций по научно - исследовательским и опытно-конструкторским разработкам Общество не осуществляло.

В связи с переходом на новую методику учета нематериальных активов в соответствии с ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" стоимость и состав нематериальных активов на 01.01.2024 были изменены:

Нематериальные активы (первоначальная стоимость)

тыс.руб.

Счет	Сальдо на 31.12.2023г.		Корректировка в связи с применением ФСБУ 14/2022		Сальдо на 31.12.2023г. (после корректировки)	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Нематериальные активы						
Базовая версия решения АРК "Риелтор" на основе "Microsoft Dynamic CRM"	0,00	0,00	657,34	0,00	657,34	0,00
БИТ.Строительство. Холдинг (модуль) для: "1С:Бухгалтерия 8".	0,00	0,00	186,64	0,00	186,64	0,00
Интернет-сайт для жил.комплекса "Форест" ("jk-forest.ru")	980,00	0,00	0,00	0,00	980,00	0,00
Интернет-сайт для ЖК "Фестиваль Парк" (https://jk-festivalpark.ru/) (1 и 2 очередь стр-ва)	791,64	0,00	0,00	0,00	791,64	0,00
Интернет-сайт для ЖК Диалог ул. Б.Спасская вл.35-37 (www.domdialog.com)	2 239,83	0,00	0,00	0,00	2 239,83	0,00
Презентационный видеоролик о проекте строящегося жилого дома "Титул на Серебрянической"	550,00	0,00	0,00	0,00	550,00	0,00
Презентационный сайт для жилых комплексов под брендом TITUL (https:TITUL.MOSCOW)	1 000,00	0,00	0,00	0,00	1 000,00	0,00

Программное обеспечение "Проектный портал девелопера"	2 500,00	0,00	0,00	0,00	2 500,00	0,00
Товарный знак "TITUL"	78,00	0,00	0,00	78,00	0,00	0,00
Товарный знак "ЦЕНТР-ИНВЕСТ"	46,60	0,00	0,00	46,60	0,00	0,00
Итого	8 186,07	0,00	843,98	124,60	8 905,45	0,00

Амортизация нематериальных активов

тыс.руб.

Счет	Сальдо на 31.12.2023г.		Корректировка в связи с применением ФСБУ 14/2022		Сальдо на 31.12.2023г. (после корректировки)	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Нематериальные активы						
Интернет-сайт для жил.комплекса "Форест" ("jk-forest.ru")	0,00	980,00	0,00	0,00	0,00	980,00
Интернет-сайт для ЖК "Фестиваль Парк" (https://jk-festivalpark.ru/) (1 и 2 очередь стр-ва)	0,00	791,64	0,00	0,00	0,00	791,64
Интернет-сайт для ЖК Диалог ул. Б.Спасская вл.35-37 (www.domdialog.com)	0,00	2 239,83	0,00	0,00	0,00	2 239,83
Презентационный видеоролик о проекте строящегося жилого дома "Титул на Серебрянической"	0,00	550,00	0,00	0,00	0,00	550,00
Презентационный сайт для жилых комплексов под брендом TITUL (https://TITUL.MOSCOW)	0,00	16,67	0,00	0,00	0,00	16,67
Программное обеспечение "Проектный портал девелопера"	0,00	979,17	0,00	0,00	0,00	979,17
Товарный знак "ЦЕНТР-ИНВЕСТ"	0,00	19,08	19,08	0,00	0,00	0,00
Итого	0,00	5 576,39	19,08	0,00	0,00	5 557,30

6.1.2 Основные средства

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

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2024г. составила 163 354тыс.руб., на 31.12.2023 составила 252 302 тыс.руб., на 31.12.2022г. - 285 536 тыс.руб., в т.ч. незавершенные операции по капитальным вложениям на 31.12.2023г. - 36тыс.руб., на 31.12.2022г. - 36 тыс.руб.

Уменьшение остаточной стоимости основных средств в 2024 г. на 88 948 тыс. руб. в существенной части обусловлено начислением амортизации по имеющимся основным средствам.

Сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам):

Группы основных средств	Срок полезного использования (число лет) объектов, введенных в эксплуатацию
Здания	свыше 30
Машины и оборудования (кроме офисного)	5-7
Офисное оборудование	2-20
Производственный и хозяйственный инвентарь	3-25
Транспортные средства	3-5
Другие виды основных средств	5-10

6.1.3 Финансовые вложения

Финансовые вложения обществом в 2022-2024гг. не осуществлялись.

6.1.4 Прочие внеоборотные активы

В состав прочих внеоборотных активов до 01.01.2024г. включены в основном лицензии на программное обеспечение со сроком использования более одного года, на 31.12.2024г. прочих внеоборотных активов нет. Суммы на отчетные даты следующие: на 31.12.2024г. – 0, на 31.12.2023г. – 26 тыс. руб., на 31.12.2022г. - 1 091 тыс. руб.

6.1.5 Запасы

Информация по разделу Запасы дополняется таблицей 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе запасов Общество учитывает затраты по незавершенному строительству, в том числе объектов долевого строительства. По завершению строительства объектов указанные затраты сформируют инвестиционную стоимость объектов недвижимости, предназначенных для передачи участникам долевого строительства, инвесторам и иным контрагентам Общества. Также в составе затрат по незавершенному строительству отражается сумма уплаченных авансов, связанных с работами и услугами, в части договорных отношений с поставщиками и подрядчиками, погашение которых осуществляется в сроки, установленные договорами, в том числе превышающие 12 месяцев после отчетной даты, но в пределах операционного цикла.

В составе готовой продукции отражена стоимость объектов недвижимости, строительство которых завершено и которые предназначены для передачи участникам долевого строительства, инвесторам и иным контрагентам на основании соответствующих договоров.

В составе готовой продукции отгруженной отражена стоимость объектов недвижимости, переданных покупателям, но права собственности, на которые не зарегистрированы.

В составе незавершенного производства отражены затраты на содержание застройщика по проектам в стадии строительства и по объектам, не переданным участникам долевого строительства на отчетную дату:

Наименование	Строка баланса	Сумма на 31.12.2024г., тыс.руб.	Сумма на 31.12.2023г., тыс.руб.	Сумма на 31.12.2022г., тыс.руб.
Затраты по незавершенному строительству, в т.ч.	12101	4 548 971	11 906 864	17 557 933
Затраты на строительство жилых домов по адресу Фестивальная, 15			8 484 483	10 200 943
Затраты на строительство жилых домов по адресу Фестивальная, 13		1 608 044	1 018 881	819 036
Затраты на строительство нежилых помещений по адресу ул. Смольная, вл.59		6 821	6 821	31 165
Затраты на строительство школы и детского сада по адресу пересечение Боровского ш. и ул. Чоботовская		1 383 966	974 045	577 346
Затраты на строительство нежилых помещений по адресу ул. Костамаровская, 15		553 871	556 150	539 749
Затраты на строительство подземного гаража по адресу Валдайский пр., д.13		31 165	31 165	31 165
Затраты на строительство нежилых помещений по адресу площадь Курского вокзала		172 516	172 516	172 516
Затраты на строительство жилого дома по адресу Левобережный р-н, мкр.1 КОРПУС 16Б		88 270	88 270	88 270
Затраты на строительство гаража по адресу Левобережный р-н, мкр.2 КОРПУС 49		4 878	4 878	4 878
Затраты на строительство гаража по адресу Левобережный р-н, мкр.2 КОРПУС 52		4 875	4 875	4 875
Затраты на строительство жилого дома по адресу Серебрянический пер., вл.11/12, стр.2		694 565	564 780	316 863
Затраты на строительство жилого дома по адресу Москва, ЦАО, ул. Большая Спасская, вл. 35-37				3 136 540
Затраты на строительство жилого дома по адресу Хвостов пер. 2-й, д. 8, стр. 1,2				1 634 588
Затраты на строительство жилых домов по адресу пересечение Боровского ш. и ул. Чоботовская				
Затраты на строительство жилых домов по адресу Фестивальная, 29				
Затраты в незавершенном производстве, в т.ч.	12102	800 179	812 254	714 249
Затраты по услугам застройщика по строительству объектов долевого участия		800 179	812 254	714 249

Информация о запасах, переданных в залог по состоянию на отчетные даты, представлена в таблице.

Залогодержатель	Срок действия залога	Предмет залога	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
			Залоговая стоимость	Залоговая стоимость	Залоговая стоимость
АО «Банк ДОМ.РФ»	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23	Право Аренды земельного участка по договору аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-09-002016 от 06.10.2020 г. Кадастровый номер 77:09:0001009:227 по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Левобережный, улица Фестивальная, земельный участок 13А/6	6 928	6 928	
	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23	Право Аренды земельного участка по Договору аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-09-002016 от 06.10.2020 года. Кадастровый номер 77:09:0001009:16121 по адресу Москва, ул Фестивальная, вл.13	49 824	49 824	
	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23	Объекты недвижимости, расположенные по адресу Москва, Серебрянический пер., д.6, д.8 и поименованные в приложении №1 к договору об Ипотеке № 330/071-23	1 896 009	1 896 009	
ИТОГО:			1 952 761	1 952 761	

6.1.6 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включает в себя суммы НДС по приобретенным товарно-материальным ценностям, работам и услугам, в том числе суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости, не введенных в эксплуатацию на отчетную дату.

По состоянию на 31.12.2024г. НДС по приобретенным ценностям составляет 916 675 тыс.руб., в том числе суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости, не введенных в эксплуатацию, - 365 889тыс.руб., на 31.12.2023г. - 1 867 897тыс.руб., в том числе НДС по строительству - 1 316 386тыс. руб. , по состоянию на 31.12.2022г. – 1 553 887тыс.руб., в т.ч. НДС по строительству - 1 527 988тыс.руб.

После ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта недвижимости сумма НДС, относящаяся к затратам на строительство такого объекта, распределяется между жилыми помещениями, нежилыми помещениями и машиноместами пропорционально общей площади помещений согласно обмерам специализированной организации. При этом сумма НДС,

приходящаяся на нежилые помещения и машиноместа принимается к вычету в полном объеме после ввода в эксплуатацию объекта, а сумма НДС приходящаяся на жилые помещения включается в себестоимость таких объектов.

6.1.7 Дебиторская задолженность

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности отражено, тыс. руб.:

Наименование дебитора	Вид задолженности	Сумма задолженности, тыс. руб.		
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
ООО "СТМ"	Итого, в т.ч.	7 897 590	7 897 590	7 897 590
	Задолженность по оплате простого беспроцентного векселя	7 641 264	7 641 264	7 641 264
	Задолженность по договорам поручительства	256 327	256 327	256 327
	Задолженность по процентам по займам выданным	0	0	0

Информация об остатках и движении резерва по сомнительным долгам, указана в таблице:

Период	Остаток на начало года, тыс. руб.	Создано, тыс. руб.	Использовано, тыс. руб.	Восстановлено, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
2024г.	445 586	45	-	33 307	412 324
2023г.	63 674	404 729	-	22 817	445 586
2022г.	491 559	394 167	-	822 052	63 674

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2024г. составляет 2 927 653 тыс. руб., на 31.12.2023г.- 4 027 531 тыс. руб., на 31.12.2022г. - 4 413 532тыс. руб.

Существенную часть дебиторской задолженности составляет прочая, расшифровка которой приведена ниже:

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
Расчеты по налогу на прибыль	8 682		938 664
Расчеты по НДС	0	602	433 614
Расчеты по причитающимся процентам	79 407	4 940	18 791
Расчеты по обязательному страхованию ответственности застройщика, взносы в компенсационный фонд	0	2 725	0
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 717 755	2 716 359	156 266
Расчеты по прочим налогам и страховым взносам	31 987	657 178	1 445
Прочее			1 858
ИТОГО	1 837 831	3 381 804	1 550 638

6.1.8 Денежные средства и эквиваленты

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражены денежные средства Общества по состоянию на нижеуказанные отчетные даты:

Денежные средства и эквиваленты, тыс. руб.			
Показатель	31.12.2024г.	31.12.2023г.	31.12.2022г.
Касса			
Расчетные счета	90 782	128 839	47 648
Специальные счета, всего, в т.ч.	6 508 000	2 896 000	565 000
залоговые			
аккредитивы			
депозиты	6 508 000	2 896 000	565 000
Денежные эквиваленты			
Итого	6 598 782	3 024 839	612 648

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации (ЦБ РФ) на 31 декабря 2024 г. составил:

Доллар США 101,6797 рублей;

Евро 106,1028 рублей.

6.1.9 Прочие оборотные активы

Информация о составе прочих оборотных активов представлена в таблице, тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Проекты будущих периодов	28 091		
Лицензии на право пользования программным обеспечением и прочие оборотные активы	3 212	11 108	1 102
Итого	31 303	11 108	1 102

6.1.10 Капитал и резервы

По состоянию на 31.12.2024г. уставный капитал составляет 1 506 626 тыс. руб.

Согласно п. 9.4. Устава в Обществе создается резервный фонд в размере 5% (Пять процентов) от уставного капитала Общества.

Резервный фонд формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% (Пять процентов) от чистой прибыли Общества до достижения им установленного Уставом размера.

В 2022г. на основании решения № 1/30.06.2022 от 30.06.2022г. на формирование резервного фонда направлено 72 249 тыс. руб. Резервный фонд сформирован полностью.

В 2022г. на основании решения единственного акционера Общества объявлены дивиденды к выплате 1 460 000тыс.руб. На 31.12.2022г. задолженность перед акционером по выплате дивидендов составляет 1 084 000тыс.руб.

В 2023г. на основании решения единственного акционера Общества дивиденды не распределяются. На 31.12.2023г. задолженность перед акционером по выплате дивидендов составляет 1 007 663тыс.руб.

В 2024г. на основании решения единственного акционера Общества дивиденды не распределяются. На 31.12.2024г. задолженность перед акционером по выплате дивидендов составляет 851 000 тыс.руб.

По итогам деятельности за 2024 г. Обществом получена чистая прибыль в размере 2 730 218 тыс. руб. Сумма нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2024г. составила 18 997 559 тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2024г. составили 23 397 401 тыс.руб., на 31.12.2023г. -20 667 183 тыс.руб., 31.12.2022г. – 19 619 713тыс.руб.

6.1.11 Заемные средства

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о долгосрочных и краткосрочных заемных средствах Общества представлена в таблице, тыс. руб.

Наименование	Долгосрочные	Краткосрочные
---------------------	---------------------	----------------------

	Кредиты	Займы	Кредиты	Займы
На 31.12.2022г. всего, в т.ч.	-		-	
Сумма основного долга	-	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-
На 31.12.2023г. всего, в т.ч.	1 359 603		-	
Сумма основного долга	1 359 603	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-
На 31.12.2024г. всего, в т.ч.	-		-	
Сумма основного долга	-	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-

6.1.12 Оценочные обязательства

Информация о наличии и движении оценочных обязательств представлена в таблице, тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	1 157 866	280 620	-712 791	-232 642	493 052
в том числе:					0
Долгосрочные оценочные обязательства	1 157 866	120 245	-642 487	-206 434	429 189
Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию объектов строительства	375 661	44 063	-3 061	12 526	429 189
Резерв по неисполненным в срок обязательствам	238 217	76 182	-95 439	-218 960	0
Резерв по плановым расходам на строительство	0				0
Резерв по вознаграждениям (резерв ежегодных отпусков)	22 540		-22 540		0
Налог на сверхприбыль	521 448		-521 448		0

Краткосрочные оценочные обязательства, в т.ч.	0	160 375	-70 304	-26 208	63 863
Резерв по неисполненным в срок обязательствам		64 000	-18 752	-25 999	19 249
Резерв по плановым расходам на строительство					0
Резерв по судебным разбирательствам					0
Резерв по вознаграждениям (резерв ежегодных отпусков)		76 905	-51 552	-209	25 144
Резерв по годовым премиям		14 840			14 840
Резерв по страховым взносам		4 630		0	4 630

6.1.13 Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Показатель кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты по состоянию на 31.12.2024г. составил 10 696 882 тыс.руб., на 31.12.2023г. составил 17 915 290тыс.руб., на 31.12.2022г. - 16 389 660тыс.руб. Существенное снижение показателя связано с уменьшением кредиторской задолженности по расчетам с участниками долевого строительства в связи с завершением части объектов строительства и передачей их дольщикам. По состоянию на 31.12.2024г. вышеуказанный показатель составил 6 634 495 тыс.руб., на 31.12.2023г. - 14 590 189тыс.руб., на 31.12.2022г. – 13 119 166тыс.руб.

Расшифровка строки бухгалтерского баланса 15205 «Расчеты с разными кредиторами» указана в таблице ниже.

тыс. руб

Наименование	Показатель		
	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Расчеты по инвестиционным договорам	2 043 755	952 195	740 211
Прочие расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечению исполнения обязательств по договорам	-	-	-
Расчеты по аренде земли	116 716	196 276	205 042
Расчеты по страхованию гражданской ответственности застройщика		-	-

Расчеты с прочими кредиторами по судебным решениям и искам	522 379	1 791	587 563
Расчеты с персоналом по оплате труда		-	19 009
Итого	2 682 850	1 150 262	1 551 825

6.2 Пояснения к отчету о финансовых результатах

6.2.1 Доходы и расходы

На величину нераспределенной прибыли отчетных периодов повлияли следующие доходы и расходы.

тыс. руб.

Наименование показателя	2 024	2023
Выручка от продажи товаров (продукции, работ, услуг) без НДС, в т.ч.:	12 631 159	6 280 851
Выручка от реализации объектов недвижимости	11 807 941	5 818 477
Выручка от оказания услуг управления продажами объектов недвижимости	235 816	383 541
Выручка от арендной деятельности в торговом центре	524 128	72 222
Выручка от оказания прочих услуг	63 274	6 611
Себестоимость от продажи товаров (продукции, работ, услуг), в т.ч.:	-2 143 901	-1 215 059
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	-1 787 578	-957 471
Себестоимость услуг управления продажами объектов недвижимости	-30 422	-209 418
Себестоимость услуг по аренде в торговом центре	-325 901	-48 170
Себестоимость прочих услуг		0
Управленческие расходы	-329 066	-234 871
Коммерческие расходы	-839 537	-532 333
Проценты к получению	833 433	120 406
Проценты к уплате	-105 165	-135 238
Прочие доходы, в том числе:	101 507	749 991
Списание кредиторской задолженности	2 428	4 876
Штрафы, пени и неустойки к получению	2 100	668 268
Изменение стоимости предметов аренды	1 728	
Прочая реализация	4 332	
Оценочные резервы	88 662	
Прочие доходы, в т.ч.	2 258	76 847
- стоимость наружных сетей		71 362
Прочие расходы, в том числе:	-7 101 780	-3 024 700
Курсовые разницы	-149 209	-197 624
Расходы на услуги банков	-694	-14 104
Расходы по Инвестиционным контрактам	-6 012 896	-1 798 775
Штрафы, пени и неустойки к уплате	-689 196	-45 986
Списание дебиторской задолженности	-6 407	-10 778
Возмещение судебных расходов	-17 168	-12 555
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам недвижимости	-120 584	-71 820

Расходы от ликвидации основных средств и прочего имущества	-6 597	-12 668
Отчисления в оценочные резервы		-703 005
Списание НДС в связи с истечением срока исковой давности	-25 193	-14 610
Судебные издержки		-12 555
Расходы по проектам, завершённым в результате отказа от исполнения		-19 684
Прочие расходы	-73 837	-110 536

Значительную долю выручки в отчетном периоде составляют доходы от передачи недвижимого имущества по договорам участия в долевом строительстве.

В составе выручки от реализации объектов недвижимости за 2024 г. учтена в том числе стоимость объектов недвижимости в суммах, указанных в договорах купли-продажи будущей недвижимости/ предварительных договорах купли-продажи, права собственности на которые в 2024 г. зарегистрированы покупателями в установленном законом порядке.

Себестоимость объектов недвижимости, права собственности на которые признаны за покупателями на основании договоров купли-продажи будущей недвижимости, предварительных договоров купли-продажи недвижимости, но по состоянию на 31.12.2024 г. переход права собственности к покупателям таких объектов не зарегистрирован в установленном законом порядке отражена по строке 12105 «Готовая продукция отгруженная».

Выручка от реализации таких объектов будет отражена в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к покупателям.

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности по элементам затрат представлена в таблице 6 Пояснений к БФО Затраты на производство (расходы на продажу):

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	14 287	10 019
Расходы на оплату труда	589 121	411 933
Отчисления на социальные нужды	146 936	108 919
Амортизация	144 402	82 946
Прочие затраты, в т.ч.	2 417 759	1 368 446
- налог на имущество	194 070	15 558
- расходы на работы и услуги подрядчиков по строительству объектов недвижимости для перепродажи	1 323 847	540 733
- расходы на услуги по содержанию, охране и управлению объектами недвижимости	302 537	250 532
- рекламно-маркетинговые услуги	182 095	256 432
- вознаграждение агентов за поиск и привлечение покупателей и дольщиков	146 826	136 822
- отчисления в фонд защиты прав дольщиков	188 744	50 092
- услуги по передаче объектов		10 980

недвижимости участникам и покупателям		
- консультационно-информационные услуги	12 645	27 546
- аренда помещения	9 245	7 342
- прочее	57 750	72 409
Итого по элементам	3 312 505	1 982 263

Основную долю прочих затрат составляют услуги сторонних организаций, связанных с рекламой и привлечением клиентов, а также содержанием уже построенных объектов недвижимости.

тыс. руб.

Коммерческие расходы	Сумма за 2024г.	Сумма за 2023г.
Оплата труда	146 496	107 685
Расходы на содержание имущества	127 796	142 341
Расходы на маркетинг и рекламу	175 910	168 355
Вознаграждение агентов за поиск и привлечение покупателей	144 767	64 240
Страховые взносы	35 797	27 883
Амортизация	5 875	7 797
Услуги по организации гос.регистрации ДДУ	6 860	3 204
Налог на имущество	154 596	5 345
Услуги охраны	4 864	5 483
Прочие расходы по организации продаж	36 578	
ИТОГО:	839 537	532 333

тыс. руб.

Управленческие расходы	Сумма за 2024г.	Сумма за 2023г.
Оплата труда	214 214	138 454
Страховые взносы	50 057	33 977
Прочие затраты	64 795	62 440
ИТОГО:	329 066	234 871

6.2.2 Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию

По результатам деятельности Общества в 2024г. чистая прибыль составила 2 730 218тыс.руб., в 2023г. чистая прибыль составила 1 048 694тыс.руб..

В периоде 2022-2024гг. количество обыкновенных акций Общества не менялось. По состоянию на отчетную дату количество обыкновенных акций, находившихся в обращении, составляет 342 415 штук.

Показатель базовой прибыли на акцию, рассчитываемый как частное от деления чистой прибыли на средневзвешенное число акций по итогам отчетного периода составил: 8 тыс. руб., по итогам 2023г. -3 тыс. руб.

Общество не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением такого количества акций. В этой связи величина разводненной прибыли (убытка) на акцию не отличается от величины базовой прибыли на акцию по итогам 2024г.

6.3 Информация о постоянных и временных разницах, отложенных налоговых активах и обязательства

Показатель условного расхода по налогу на прибыль за 2024г. составил 609 330тыс.руб., за 2023г. - 401 810 тыс.руб., за 2022 год -1 522 181тыс.руб.

Ставка налога на прибыль при расчете отложенных и постоянных налоговых активов, и обязательств составляет 20%, однако в соответствии с действующим законодательством на 31.12.2024г. отложенные налоговые обязательства и активы откорректированы исходя из ставки налога на прибыль 25%.

Информация о наличии и движении отложенных и постоянных налоговых активах и обязательств представлена в таблице, тыс. руб.:

2024 год

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	Корректировка в результате изменения ставки налога на прибыль	На конец года	Изменения за 2024
Отложенные налоговые активы						
Внеоборотные активы	19 589	18 219	-19 589	4 555	22 775	-1 369
Готовая продукция	63 984	174 984	-63 984	43 746	218 730	111 000
Кредиторская задолженность	433 640	47 707	-134 509	86 709	433 547	-86 803
Нематериальные активы	6	12	-5	3	15	6
Оценочные обязательства и резервы	127 283	4 558	-33 231	24 653	123 263	-28 673
Расходы будущих периодов	178 269	1 048 427	-1 008 522	54 544	272 718	39 905
Резервы сомнительных долгов	89 117		-6 652	20 616	103 081	-6 652
Арендные обязательства	83 503		-19 899	15 901	79 504	-19 899
Итого ОНА	995 391	1 293 907	-1 286 392	250 726	1 253 632	7 515
Отложенные налоговые обязательства						
Внеоборотные активы	11 457	975 743	-987 200		0	-11 457
Готовая продукция	0	224 868	-224 868		0	0

Доходные вложения в материальные ценности	54 226	0	-1 808	13 105	65 523	-1 808
Доходы будущих периодов	28 497	29 324		14 455	72 276	29 324
Незавершенное производство	62 778	33 557	-41 332	13 751	68 754	-7 775
Основные средства	39 395		-16 344	5 763	28 814	-16 344
Товары отгруженные	18 040	3 749	-12 136	2 413	12 066	-8 387
Нематериальные активы	169		-9	40	199	-9
Итого ОНО	214 562	1 267 241	-1 283 697	49 527	247 633	-16 455
Постоянные налоговые активы		Начислено				
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		-	-			-
Итого ПНА		-				
Постоянные налоговые обязательства		Начислено	-			-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		91 698	-			
Итого ПНО		91 698				
Всего ПНО (ПНА)		91 698				

2023год

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2023
Отложенные налоговые активы					
Внеоборотные активы	185 859	3 431	-169 701	19 589	-166 270
Готовая продукция	0	94 555	-30 571	63 984	63 984
Кредиторская задолженность	365 388	170 673	-102 421	433 640	68 252
Оценочные обязательства и резервы	193 870	1 559	-68 146	127 283	-66 587
Расходы будущих периодов	68 824	109 446	0	178 269	109 446
Резервы сомнительных долгов	12 734	77 203	-820	89 117	76 383
Арендные обязательства	61 428	37 671	-15 596	83 503	22 075
Итого ОНА	888 103	494 538	-387 255	995 385	107 283
Отложенные налоговые обязательства	На конец года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2022
Внеоборотные активы	13	11 457	-13	11 457	11 444
Готовая продукция	172 871	0	-172 871	0	-172 871
Доходные вложения в материальные ценности	0	54 226	0	54 226	54 226
Доходы будущих периодов	0	28 497	0	28 497	28 497

Курсовые разницы по расчетам в у.е.	8 610	0	-8 610	0	-8 610
Незавершенное производство	14 705	48 073	0	62 778	48 073
Основные средства	43 733	2 603	-6 942	39 395	-4 339
Товары отгруженные	31 875	2 403	-16 239	18 040	-13 836
Итого ОНО	271 807	147 259	-204 675	214 393	-57 416
Постоянные налоговые активы		Начислено			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		-	-		-
Итого ПНА		-			
Постоянные налоговые обязательства		Начислено	-		-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		72 279	-		
Итого ПНО		72 279			
Всего ПНО (ПНА)		72 279			

2022 год

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2022
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	0	23	-23	0	0
Кредиторская задолженность	1 725 777	212 538	-1 572 926	365 388	-1 360 389
Оценочные обязательства	413 302	169 443	-388 874	193 870	-219 432
Резервы сомнительных долгов	98 311	82 031	-167 608	12 734	-85 577
Расходы будущих периодов	0	68 824	0	68 824	68 824
Товары отгруженные	0	1 942	-1 942	0	0
Арендные обязательства	0	61 428	0	61 428	61 428
Убыток, перенесенный на будущие отчетные периоды	218	0	-218	0	-218
Внеоборотные активы	0	480 205	-294 346	185 859	185 859
Итого ОНА	2 237 608	1 076 434	-2 425 939	888 103	-1 349 505
Отложенные налоговые обязательства	На конец года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2022
Основные средства	629	43 516	-411	43 734	43 105
Товары отгруженные	12 851	30 805	-11 782	31 874	19 023
Внеоборотные активы	13	0	0	13	0
Готовая продукция	924 023	172 689	-923 841	172 871	-751 152
Доходы будущих периодов	659 754		-659 754	0	-659 754
Незавершенное производство	162	14 711	-162	14 705	14 543

Курсовые разницы по расчетам в у.е.	0	56 138	-47 528	8 610	8 610
Итого ОНО	1 597 432	317 859	-1 643 478	271 807	-1 325 625
Постоянные налоговые активы		Начислено			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		-	-		-
Итого ПНА		-			
Постоянные налоговые обязательства		Начислено	-		-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		65 605	-		
Итого ПНО		65 605			
Всего ПНО (ПНА)		65 605			
Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2023
Отложенные налоговые активы					
Готовая продукция		94 555,00	-30 571,00	63 984,00	63 984,00
Кредиторская задолженность	365 388	170 673	-102 421,00	433 640	68 252
Оценочные обязательства	193 870	1 559	-68 146	127 283	-66 587
Резервы сомнительных долгов	12 734	77 203	-820	89 117	76 383
Расходы будущих периодов	68 824,00	109 446	0	178 269	109 446
Товары отгруженные	0	0	0	0	0
Арендные обязательства	83 503,00	37 671	-15 596,00	83 503	22 075
Внеоборотные активы	185 859,00	3 431	-169 701	19 589	-166 270
Итого ОНА	910 178	494 538	-387 255	995 385	107 283
Отложенные налоговые обязательства	На конец года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2023
Доходные вложения в материальные ценности	0	54226	0	54 226	54226
Основные средства	43 733,00	2 603	-6 942,00	39 395	-4339
Товары отгруженные	31 875	2 403	-16 239	18 040	-13836
Внеоборотные активы	13,00	11 457,00	-13,00	11 457,00	11444
Готовая продукция	172 871	0	-172 871	0	-172871
Доходы будущих периодов	0	28 497,00	0	28 497,00	28497
Незавершенное производство	14 705,00	48 073	0,00	62 778	48 073,00
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	8 610,00	0	-8 610	0	-8610
Итого ОНО	271 807	147 259	-204 675	214 393	-57 416
Постоянные налоговые активы		Начислено			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		-	-		-
Итого ПНА		-			
Постоянные налоговые обязательства		Начислено	-		-
Расходы, признаваемые только для целей		37 095	-		

бухгалтерского учета по прочим операциям					
Итого ПНО		37 095			
Всего ПНО (ПНА)		37 095			

6.4 Пояснения к отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств составляется в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа.

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

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- валютно-обменные операции (за исключением потерь или выгод от операции);
- подотчетные суммы, выданные и возвращенные в одном отчетном периоде;
- платежи и поступления по операциям: получение наличных со счета в банке, сдача наличных в банк; перевод с одного счета организации на другой; зачисление денежных средств в аккредитивы, депозиты до 3-х месяцев с даты размещения.

В отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и прочих выплат по текущей деятельности показаны:

- выдача и возврат денежных средств в качестве обеспечения исполнения тендерных обязательств и обязательств подрядчиков по договорам;
- возврат страховых премий и страховые выплаты, полученные в пользу Общества;
- уплата и возврат излишне перечисленных пеней, штрафов по всем налогам и обязательным страховым взносам;
- проценты, полученные от использования банком остатков денежных средств на расчетных, депозитных и залоговых счетах.

В отчете о движении денежных средств перечисленные суммы банку в связи с оплатой услуг по расчетно-кассовому обслуживанию и иные банковские комиссии отражены в составе платежей поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы и услуги.

Расшифровка строки 4119 «Прочие поступления» Отчета о движениях денежных средств

Показатель	за 2023г., тыс.руб.	за 2024г., тыс.руб.
Платежи по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	14 730	583
Итого	14 730	583

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств:

Показатель	за 2024г., тыс. руб.	за 2023г., тыс. руб.
------------	-------------------------	-------------------------

Выплаты по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	-114 885	-719 551
Взнос в Фонд защиты участников долевого строительства	-132 852	-156 800
Отрицательный результат НДС (свернуто)	-421 556	-1 070 891
Платежи, связанные с оплатой госпошлины	-914	-9 354
Платежи по налогам и сборам	-1 019 240	-18 088
Прочие выплаты		-30 476
Инвестиционный взнос		-103 374
Итого	-1 689 447	-2 108 534

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2024г. составляет 6 598 782 тыс.руб, на 31.12.2023г. - 3 024 839тыс.руб., на 31.12.2022г. -612 648 тыс.руб.,

7. Расшифровка забалансовых статей учета

7.1 Информация об арендованных основных средствах (за исключением земельных участков)

Арендованные основные средства	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Пурифайер V10-U4L Black	65	65	65
Пурифайер V10-U4L White	97	97	97
Пурифайер V10-U4L Carbo Black	60	60	60
ИТОГО	222	222	222

7.2 Обеспечения обязательств и платежей полученные

По состоянию на 31.12.2024г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №169-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	54 868	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебряническая набережная, вл.7-11 от 27.06.2018г.

АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №166-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	41 551	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебрянический пер., вл.4/3, стр.2,3, вл.6/5, стр.2 от 27.06.2018г.
Кравченко Виктор Валерьевич	Договор №1 от 04.04.2022г.	До окончания действия строительного договора № ДОО-СОШ-1 от 21.12.2021	223 069	ООО «К.Е.М.»	Обеспечение обязательства по дог. №ДОО-СОШ-1 от 21.12.2021г.
АБСОЛЮТ БАНК (ПАО) АКБ	Банковская гарантия 10703321 от 28.11.2023	до 28.12.2027г. включительно	53 790	ООО "Капитель"	Обеспечение исполнения обязательств по дог СП-2020-12 от 30.11.2020
АЛЬФА-БАНК АО (ИНН 7728168971)	008N6X от 16.07.2024	03.07.2029	564	ООО "РЭС"	Обеспечение обязательств по дог. ЛБ 17-18-19-РЭС от 08.02.21
	Банковская гарантия OES96X от 22.08.2023	до 31.03.2027г. Включительно	1 485	ООО "Спутник Безопасности"	Обеспечение обязательств по дог. ЛБ 17-18-19-СБ от 05.02.21
	Банковская гарантия OFFB5X от 11.08.2023	до 13.01.2025г. Включительно	1 045	ООО "РЭС"	Обеспечение обязательств по дог. 22/07-20 от 22.07.20
Суботич Радомир	Договор поручительства №ХВ 2020-01	до полного исполнения договора ХВ 2020-01 от 10.04.20	29 586	ООО "Золт Групп"	Обеспечение обязательств по дог. ХВ 2020-01 от 10.04.20
ДЕРЖАВА ПАО АКБ	БГ-620837/2024 от 15.07.2024	по 31.05.2026	308 734	ООО "Капитель"	Обеспечение обязательств по дог. 1605_СМР от 16.
	БГ-638349/2024 от 18.11.2024	по 01.12.28	172 692	ООО "Капитель"	Обеспечение обязательств по дог.0906_СМР от 09.06.20
ИТОГО			887 384		

По состоянию на 31.12.2023г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №169-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	54 868	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район,

АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №166-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	41 551	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебрянический пер., вл.4/3, стр.2,3, вл.6/5, стр.2 от 27.06.2018г.
Кравченко Виктор Валерьевич	Договор №1 от 04.04.2022г.	До окончания действия строительного договора № ДОО-СОШ-1 от 21.12.2021	223 069	ООО «К.Е.М.»	Обеспечение обязательства по дог. №ДОО-СОШ-1 от 21.12.2021г.
АБСОЛЮТ БАНК (ПАО) АКБ	Банковская гарантия 10703321 от 28.11.2023	до 28.12.2027г. включительно	53 790	ООО "Капитель"	Обеспечение исполнения обязательств по дог СП-2020-12 от 30.11.2020
АЛЬФА-БАНК АО (ИНН 7728168971)	Банковская гарантия 0DKA9X от 23.05.2023	до 01.09.2024г. Включительно	1 099	ООО "Гарантэнерго"	Обеспечение обязательств по дог №ГЭ-213/2018 от 20.12.2018
	Банковская гарантия OES96X от 22.08.2023	до 31.03.2027г. Включительно	1 485	ООО "Спутник Безопасности"	Обеспечение обязательств по дог. ЛБ 17-18-19-СБ от 05.02.21
	Банковская гарантия OFFB5X от 11.08.2023	до 13.01.2025г. Включительно	1 045	ООО "РЭС"	Обеспечение обязательств по дог. 22/07-20 от 22.07.20
Суботич Радомир	Договор поручительства №ХВ 2020-01	до полного исполнения договора ХВ 2020-01 от 10.04.20	29 586	ООО "Золт Групп"	Обеспечение обязательств по дог. ХВ 2020-01 от 10.04.20
ИТОГО			406 493		

По состоянию на 31.12.2022г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №169-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	54 868	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ

					по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебряническая набережная, вл.7-11 от 27.06.2018г.
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №166-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	41 551	ООО «Капиталь»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебрянический пер., вл.4/3, стр.2,3, вл.6/5, стр.2 от 27.06.2018г.
Кравченко Виктор Валерьевич	Договор №1 от 04.04.2022г.		223 069	ООО «К.Е.М.»	Обеспечение обязательства по дог. №ДОО-СОШ-1 от 21.12.2021г.
ИТОГО			319 488		

7.3 Обеспечения обязательств и платежей выданные

Расшифровка обеспечений и платежей, выданных по состоянию на 31.12.2024 г.:

Кому выдано		Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоимость предмета залога, тыс. руб.	Характер обязательства по которому выдан залог, поручительство
Контрагент (Гарант)	Документ				
АО «Банк ДОМ.РФ»	Договор об Ипотеке № 330/071-23	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23 от 12.04.23	Объекты недвижимости, расположенные по адресу Москва, Серебрянический пер., д.6, д.8 и поименованные в приложении №1 к договору об Ипотеке № 330/071-23 от 12.04.2023	1 896 009	Кредитный Договор № 90-071/КЛ-23 от 12.04.2023

	Договор об Ипотеке № 329/071-23	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23 от 12.04.23	Право Аренды земельного участка по договору аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-09-002016 от 06.10.2020 г. Кадастровый номер 77:09:0001009:227 по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Левобережный, улица Фестивальная, земельный участок 13А/6	6 928	Кредитный Договор № 90-071/КЛ-23 от 12.04.2023
			Право Аренды земельного участка по Договору аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-09-002016 от 06.10.2020 года. Кадастровый номер 77:09:0001009:16121 по адресу Москва, ул. Фестивальная, вл. 13	49 824	Кредитный Договор № 90-071/КЛ-23 от 12.04.2023
			ИТОГО	1 952 761	

Расшифровка обеспечений и платежей, выданных по состоянию на 31.12.2023 г.:

Кому выдано		Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоимость предмета залога, тыс. руб.	Характер обязательства по которому выдан залог, поручительство
Контрагент (Гарант)	Документ				
АО «Банк ДОМ.РФ»	Договор об Ипотеке № 330/071-23	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23 от 12.04.23	Объекты недвижимости, расположенные по адресу Москва, Серебрянический пер., д.6, д.8 и поименованные в приложении №1 к договору об Ипотеке № 330/071-23 от 12.04.2023	1 896 009	Кредитный Договор № 90-071/КЛ-23 от 12.04.2023

Договор об Ипотеке № 329/071-23	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23 от 12.04.23	Право Аренды земельного участка по договору аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-09-002016 от 06.10.2020 г. Кадастровый номер 77:09:0001009:227 по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Левобережный, улица Фестивальная, земельный участок 13А/6	6 928	Кредитный Договор № 90-071/КЛ-23 от 12.04.2023
		Право Аренды земельного участка по Договору аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-09-002016 от 06.10.2020 года. Кадастровый номер 77:09:0001009:16121 по адресу Москва, ул. Фестивальная, вл.13	49 824	Кредитный Договор № 90-071/КЛ-23 от 12.04.2023
		ИТОГО	1 952 761	

По состоянию на 31.12.2022г. обеспечения выданные отсутствуют.

8. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важных 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.

В процессе осуществления хозяйственной деятельности Общество подвергается следующим потенциальным рискам:

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. Исходя из географических признаков, весь кредитный риск Общества сконцентрирован в Российской Федерации.

В целях исключения влияния кредитных рисков на финансовое положение Общества созданы резервы по сомнительным долгам и резервы по обесценению финансовых вложений.

Общество полагает, что существенный риск потерь, превышающих размер созданных Обществом резервов отсутствует.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества исполнить свои финансовые обязательства в установленные сроки.

Целью управления риском ликвидности является постоянный контроль за уровнем ликвидности, достаточного для своевременного исполнения Обществом своих обязательств как в обычных условиях ведения бизнеса, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска допустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Риск изменения процентной ставки

Общество не подвержено существенному риску, связанному с воздействием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки, поскольку Общество не осуществляло заимствования и размещало депозиты.

Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение курсов иностранных валют по отношению к национальной валюте способны потенциально повлиять на финансовое положение Общества.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

9. Условные обязательства

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном и региональном уровне. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, ряд налогов с фонда заработной платы, а также некоторые другие.

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством данного законодательства применительно к операциям Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Судебная практика, сложившаяся в Российской Федерации, указывает на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов и как следствие предъявить претензии. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными.

Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, начисленная задолженность, связанная с обязательствами по уплате налогов отражена в бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2024 г. в достаточной сумме с учетом указанных выше рисков.

На дату подписания бухгалтерской отчетности у Общества не окончен ряд судебных разбирательств. Сумма возможных штрафных санкций по мнению Общества не окажет существенного влияния на финансовый результат деятельности Общества.

10. События после отчетной даты

На дату подписания годовой бухгалтерской отчетности за 2024 г. существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности не выявлено.

В 2025 году продолжает сохраняться геополитическая напряженность и существенные риски для экономики РФ.

Евросоюзом, США и Канадой вводятся пакеты санкций, которые включают запрет на продажу товаров и технологий компаниями Евросоюза и США для российских компаний.

Несмотря, на данные обстоятельства, руководство Общества исходит из допущения о том, что компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения объемов деятельности, а, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Для этого в настоящее время:

- На дату выпуска настоящей отчетности компания не является фигурантом санкционных списков.
- Значительная часть доходов (основной вид деятельности - реализация объектов недвижимости российским физическим и юридическим лицам на территории РФ) не подвержена санкционному риску.
- В данных условиях компания выполняет свои обязательства в полном объеме и способна их выполнять в обозримом будущем.
- У Общества отсутствуют обязательства в иностранной валюте.
- Компания владеет собственными активами, достаточными для осуществления дальнейшей деятельности.
- Компания обладает достаточным запасом ТМЦ для поддержания текущей финансово-хозяйственной деятельности и продолжения действующих объектов.

Руководство компании внимательно следит за развитием событий, реакцией правительств стран с целью оперативного решения возникающих проблем и осуществления непрерывной деятельности.

В связи с этим на дату выпуска настоящей отчетности руководство не видит существенных рисков, способных повлиять на непрерывность деятельности компании в обозримом будущем.

11. Государственная помощь

В 2024 году Общество не получало государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

12. Прочая информация

В 2024 году Общество не вело совместной деятельности, ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам" не применяло, в связи с отсутствием нормативных оснований.

Заместитель
генерального директора
по финансовым вопросам
по доверенности
№46/24 от 08.07.2024г.

«28» марта 2025 г.



А.К. Молоканова