

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Адресат

**Специализированный застройщик «Кутузовский, 16»
(общество с ограниченной ответственностью)**

Аудируемое лицо

Наименование	Специализированный застройщик «Кутузовский, 16» (общество с ограниченной ответственностью)
Место нахождения	121170, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Дорогомилово, ул. Кульнева, д. 3, стр. 1.
Государственная регистрация	Основной государственный регистрационный номер 1117746359235.

Аудитор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Кредо МСК»
Место нахождения	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д. 4, стр. 4, этаж 2, комн.13.
Телефон/факс	+7 (495) 626-56-72
Государственная регистрация	Основной государственный регистрационный номер 1137746903469.
Членство	Свидетельство № 24121 в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОГРН 12006277740.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам **Специализированного застройщика «Кутузовский, 16»**
(общество с ограниченной ответственностью)

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Специализированного застройщика «Кутузовский, 16» (общество с ограниченной ответственностью)** (ОГРН 1117746359235) состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 года,
- отчета о финансовых результатах за 2024 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:

- отчета об изменениях капитала за 2024 год,
- 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, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **Специализированного застройщика «Кутузовский, 16» (общество с ограниченной ответственностью)** по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, ответственных 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные 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, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

В. В. Новиков
Генеральный директор ООО «Кредо МСК»
ОПНЗ 21706027457

М.Ю. Брагина
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено аудиторское заключение
ОПНЗ 21706049305



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Кредо МСК»
ОГРН 1137746903469
105005, г. Москва, Аптекарский пер., д. 4, стр. 4, этаж 2, комн.13
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОПНЗ 12006277740

«13» марта 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация Специализированный застройщик "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью) Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО 91553064 ИНН 7715865510 по ОКВЭД 2 71.12.2 по ОКОПФ / ОКФС 12300 16 по ОКЕИ 384
--	---

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

121170, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово, ул Кульнева, д. 3, стр. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Общество с ограниченной ответственностью "Кредо МСК"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

7704846272

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/
ОГРНИП

1137746903469

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 728 934	4 056 270	4 348 070
	в том числе:				
	Основные средства	1151	4 701	7 854	13 777
	Арендованное имущество	1152	2 724 233	4 048 416	4 334 293
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	5 019 630	5 101 340	3 746 340
	Отложенные налоговые активы	1180	68 772	53 916	54 470
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 124	2 735	3 866
	Итого по разделу I	1100	7 822 460	9 214 261	8 152 746
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	27 022 186	14 408 295	5 250 874
	в том числе:				
	Капитальное строительство	1211	27 021 224	14 408 295	5 250 652
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 310 494	1 780 568	590 560
	Дебиторская задолженность	1230	8 827 107	2 489 755	1 419 204
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	7 660 624	1 800 179	1 058 516
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	282	1 005	2 433
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1233	1 166 201	688 571	351 337
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	8 872	8 872
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	342 171	229 371	89 179
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	39 501 958	18 916 861	7 358 689
	БАЛАНС	1600	47 324 418	28 131 122	15 511 435

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	300 000	300 000	300 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	339 904	339 904	339 904
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(175 953)	(185 365)	(186 692)
	Итого по разделу III	1300	463 951	454 539	453 212
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	38 016 205	20 754 861	9 277 308
	в том числе:				
	Кредит	1411	38 016 205	20 754 861	9 277 308
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	602 132	593 986	1 312 790
	в том числе:				
	Арендные обязательства	1451	243 028	404 369	1 312 790
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1452	359 104	189 617	-
	Итого по разделу IV	1400	38 618 337	21 348 847	10 590 098
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	4 613 904	1 437 900	254 851
	в том числе:				
	Проценты	1511	4 613 904	1 437 900	254 851
	Кредиторская задолженность	1520	3 526 229	4 773 986	4 208 238
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	492 135	513 279	411 476
	Расчеты по налогам и сборам	1522	9 660	12 829	1 174
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1523	-	-	51 563
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1524	3 024 434	4 247 878	3 744 024
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	9 212	6 585	5 036
	Прочие обязательства	1550	92 785	109 265	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	1551	92 785	109 265	-
	Итого по разделу V	1500	8 242 130	6 327 736	4 468 125
	БАЛАНС	1700	47 324 418	28 131 122	15 511 435



Руководитель

(подпись)

Фомичева Ирина
Леонидовна

(расшифровка подписи)

10. февраля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Специализированный застройщик "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью)

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2024
91553064		
7715865510		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	244	682
	Себестоимость продаж	2120	(179)	(1 550)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	65	(868)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(24 570)	(3 317)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(24 505)	(4 185)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	539 657	325 252
	Проценты к уплате	2330	(498 466)	(313 332)
	Прочие доходы	2340	630	125
	Прочие расходы	2350	(22 736)	(5 979)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5 420)	1 881
	Налог на прибыль	2410	14 832	(554)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(24)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	14 856	(554)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 412	1 327

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	9 412	1 327
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Фомичева Ирина
Леонидовна
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Специализированный застройщик "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью)	Форма по ОКУД	Коды	
	Дата (число, месяц, год)	0710004	
	по ОКПО	31	12 2024
	ИНН	91553064	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7715865510	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384	

Единица измерения: в тыс. рублей

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	300 000	-	339 904	-	(186 692)	453 212
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 327	1 327
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 327	1 327
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	300 000	-	339 904	-	(185 365)	454 539
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	9 412	9 412
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	9 412	9 412
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	300 000	-	339 904	-	(175 953)	463 951

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	453 212	1 327	-	454 539
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	453 212	1 327	-	454 539
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(186 692)	1 327	-	(185 365)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(186 692)	1 327	-	(185 365)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	463 951	454 539	453 212

Руководитель


(подпись)

Фомичева Ирина
Кузнецова Леонидовна
(расшифровка подписи)


г. Москва
ИНН 77/055510 ОГРН 117774639235
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СТЕПАНОВА ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
АСТРАХАНЬ

10 февраля 2025 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2024
Организация	Специализированный застройщик "Кутузовский, 16" (общество с ограниченной ответственностью)	по ОКПО	91553064		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715865510		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности			12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	169 719	139 637
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
авансы от покупателей	4114	169 487	139 637
прочие поступления	4119	232	-
Платежи - всего	4120	(16 154 220)	(8 849 529)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(13 136 088)	(6 945 575)
в связи с оплатой труда работников	4122	(159 348)	(136 676)
процентов по долговым обязательствам	4123	(360 263)	(475 548)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(2 498 521)	(1 291 730)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(15 984 501)	(8 709 892)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	158 427	52 262
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	81 710	45 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	76 717	7 262
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(369)	(1 400 125)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(369)	(125)
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	-	(1 400 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	158 058	(1 347 863)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	17 261 343	11 477 553
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	17 261 343	11 477 553
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	(1 322 100)	(1 279 606)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
арендные платежи по долгоср. догов-ам по основ. обяз-ву	4324	(1 322 100)	(1 279 606)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	15 939 243	10 197 947
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	112 800	140 192
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	229 371	89 179
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	342 171	229 371
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Фомичева Ирина
Леонидовна

(расшифровка подписи)



10 февраля 2025 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
СЗ «Кутузовский, 16» (ООО)
за 2024 год

1. Сведения об организации

Полное наименование организации	Специализированный застройщик «Кутузовский, 16» (общество с ограниченной ответственностью)
Юридический и почтовый адрес	121170, г. Москва, ул. Кульнева, д.3, стр. 1
Размер уставного капитала	300 000 000 руб.
Основной вид деятельности по ОКВЭД	71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ИНН/КПП	7715865510/773001001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1117746359235
Среднесписочная численность, человек	26
Состав членов исполнительных и контрольных органов организации (ФИО и должности)	Исполнительный директор – Немчин Владимир Вадимович

Настоящая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденных Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н.

2. Характеристика деятельности Общества

Основным видом деятельности СЗ «Кутузовский,16» (ООО) является выполнение функции заказчика-застройщика (строительство) объекта: **«Многофункционального жилого комплекса по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Дорогомилово, проезд Кутузовский, земельный участок 16А/1»**

3. Сведения об учетной политике

3.1. Нематериальные активы (НМА)

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Основание: п. 15 ФСБУ 14/2022

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

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

Основание: п.7 ФСБУ 14/2022

Материальный носитель, в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитывается в составе соответствующего объекта НМА. Фактические затраты на его приобретение (создание) включаются в первоначальную стоимость НМА.

Основание: п. 14 ФСБУ 14/2022

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

Основание: п. 30 ФСБУ 14/2022

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем

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

Основание: п. 38 ФСБУ 14/2022

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

Основание: п. 39 ФСБУ 14/2022

3.2. Основные средства

Основные средства организации классифицируются по видам и группам, которые формируются из объектов основных средств одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более.

Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, признается в составе расходов текущего периода.

В целях обеспечения сохранности этих объектов и надлежащего контроля за их движением, их учет осуществляется на отдельном забалансовом счете.

Основание: п.п. 4, 5 ФСБУ 6/2020

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

Срок полезного использования объектов основных средств устанавливается постоянно действующей комиссией и утверждается приказом генерального директора Общества.

Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом.

Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете.

Основание: пп. «а» п. 33 ФСБУ 6/2020

Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС в бухгалтерском учете.

Основание: пп. «б» п. 33 ФСБУ 6/2020

При признании в бухгалтерском учете объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

Основание: п. 13 ФСБУ 6/2020

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Различие сроков полезного использования частей объекта является существенным, если срок полезного использования одной части объекта отличается от другой части более чем на 10%.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020

Различие в стоимости части объекта от всего объекта в целом является существенным, если стоимость части объекта отличается от стоимости объекта более чем на 10%.

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Основание: п.38 ФСБУ 6/2020

3.3 Капитальные вложения

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

Основание: п. 7 ФСБУ 26/2020

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

Основание: п. 8 ФСБУ 26/2020

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств

Основание: п. 9 ФСБУ 26/2020

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

Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020

Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Возмещение убытков, связанных с обесценением или утратой объекта капитальных вложений, предоставляемое организации другими лицами, признается доходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором у организации возникает право на получение такого возмещения.

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020

В бухгалтерском учете суммы накопленного обесценения по объекту капитальных вложений отражаются отдельно от суммы фактических затрат, связанных с осуществлением этих капитальных вложений, и не изменяют ее.

Основание: п.17.1 ФСБУ 26/2020

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой фактические затраты, понесенные в связи с осуществлением их, уменьшенные на сумму накопленного обесценения.

Основание: п. 17.2 ФСБУ 26/2020

3.4 Запасы

Общество применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость помимо иных расходов включаются транспортно-заготовительные расходы.

Основание: п. 9 ФСБУ 5/2019

При приобретении запасов по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов (в части оплаты неденежными средствами), считается справедливая стоимость передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг.

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

Основание: п.14 ФСБУ 5/2019

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц.

Основание: пп. б) п. 14 ФСБУ 5/2019

Запасы организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с пунктом 29 ФСБУ 5/2019.

Основание: п. 28 ФСБУ 5/2019

3.5. Применение 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.

Основание: п. п. 6, 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

При дисконтировании применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей применяется ставка дисконтирования 11,02%.

Основание: п. 15 ФСБУ 25/2018

3.6 Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений для целей ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, являются денежными эквивалентами.

Основание п.5 ПБУ 23/2011

К денежным эквивалентам относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты со сроком погашения до трех месяцев.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли:

- производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Основание: п.6 ПБУ 3/2006

3.7 Порядок признания выручки

Выручка признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- услуга оказана;
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Величина поступления и (или) дебиторской задолженности определяется исходя из цены, установленной договором между Обществом и заказчиком.

3.8 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов

Управленческие расходы в себестоимость приобретаемых (создаваемых) запасов не включаются.

Основание: пп б) и г) п.18 ФСБУ 5/2019

3.9. Расчеты по налогу на прибыль

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

Способ определения величины текущего налога на прибыль на основании данных бухгалтерского учета или на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций (строка 180 листа 02).

Налоговая стоимость актива определяется как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

Временные разницы по состоянию на отчетную дату определяются как разницы между балансовой стоимостью активов (обязательств) и их стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

В бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

3.10 Существенность ошибок

Существенной считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 10%.

4. Основные показатели деятельности организации

4.1. Выручка (от оказания услуг) составила 243 750 руб.

Выручка (от оказания услуг) отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей, тыс. руб.:

Состав доходов	2024 год	2023 год
- Сдача имущества в аренду	244	682
В том числе:		
- Сдача недвижимого имущества в аренду	244	15
- Сдача оборудования в аренду	-	667

Обществом не заключались договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами.

4.2. Себестоимость составила 178 750 руб.

Информация о составе затрат приведена в табличных пояснениях, составленных по форме, рекомендованной Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н.

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности за 2024 год по статьям затрат представлена в таблице, тыс.руб.:

Виды расходов по обычным видам деятельности	2024 год	2023 год
Амортизация	-	731
Аренда офисных помещений	179	-
Содержание офиса продаж	-	529
Прочие расходы	-	290
Итого	179	1 550

4.3. Прочие доходы и расходы составили, тыс.руб.:

	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Прочие расходы:	521 202	319 311
Комиссия банка	272	158
Проценты к уплате	498 466	313 332
Прочие расходы	15 348	2 600
Резерв по сомнительным долгам	6 258	-
Штрафы, пени, неустойки	1	4
Юридические, нотариальные, судебные расходы	857	3 217
Прочие доходы:	540 287	325 377
Доходы от переоценки внеоборотных активов	630	-
Проценты к получению	539 657	325 252
Отчисления в оценочные обязательства	-	65
Прочие доходы	-	60

4.4. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2024г. Обществом сформированы:

- резерв по сомнительным долгам – 6 452 тысяч рублей.
- резерв на оплату на оплату отпусков – 9 212 тысяч рублей,

4.5. Условные факты хозяйственной деятельности

Возможные обязательства, являющиеся следствием прошлых событий в хозяйственной жизни, наличие которых на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) будущего события, возникновение которого неопределенно и не полностью контролируется организацией отсутствуют.

Существующие на отчетную дату оценочные обязательства, возникшие в результате прошлых событий, не признаваемые в связи с невозможностью их надежно оценить или незначительной вероятностью выбытия экономических ресурсов отсутствуют.

4.6. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали бы или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год объявление годовых дивидендов по результатам деятельности акционерного общества за отчетный год не производилось.

4.7. Средства в аккредитивах, открытых в пользу организации

На отчетную дату отсутствуют аккредитивы, открытые в пользу организации.

4.8. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде применялась ставка по налогу на прибыль в размере 20%. В связи с тем, что с 01.01.2025г. надлежит применять налоговую ставку по налогу на прибыль в размере 25% величины отложенных активов и отложенных обязательств по состоянию на 31.12.2024г. были пересчитаны по ставке 25%.

4.8.1. Расчет налога на прибыль (тыс. руб.)

1	Прибыль до налогообложения	(5 420)
2	Отложенный налог на прибыль	14 856
3	Текущий налог на прибыль	(24)
	Чистая прибыль за 2024 год	9 412

4.8.2. Временные разницы (руб.)

Наименование счета	Сальдо на начало периода	Оборот за период		Сальдо на конец периода
		Дт	Кт	
09 Отложенные налоговые активы	877 858 824	16 467 361	131 113 036	763 213 149
77 Отложенные налоговые обязательства	823 942 986	142 058 896	12 557 117	694 441 207

Признание ОНА в отчетном периоде связано с начислением в бухгалтерском учете резерва по сомнительным долгам, оценочного обязательства по отпускам и обязательств по аренде.

Признание ОНО в отчетном периоде связано:

- с превышением сумм амортизации, которые были учтены при определении налоговой базы по налогу на прибыль, над суммами амортизации, сформировавшими бухгалтерскую прибыль;
- включением процентов за кредит в бухгалтерском учете в первоначальную стоимость инвестиционных активов;

Изменение ОНА (ОНО) за отчетный период вызвано:

- возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде;
- возникновением (погашением) обязательств по аренде,
- признанием отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

5. Расшифровка показателей бухгалтерской отчетности

5.1. Основные средства

Наличие и движение видов основных средств отражено в таблице (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период				На конец года	
	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортиза- ции	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация
				первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	6 107 471	(2 051 201)	1 478	(121 410)	292	(1 207 696)	5 987 539	(3 258 605)
в том числе:								
Здания *	1 367	(679)	-	(495)	292	(45)	872	(432)
Машины и оборудование (кроме офисного)	419	(237)				(104)	419	(341)
Офисное оборудование	1 123	(368)	369			(413)	1 492	(781)
Прочие ОС	10 821	(4 592)				(2 757)	10 821	(7 349)
Арендованное имущество	6 093 741	(2 045 325)	1 109	(120 915)		(1 204 377)	5 973 935	(3 249 702)

*Имущество заложено по договору ипотеки №4886/И-1 от 25.04.2022г. ПАО «СБЕРБАНК».

Существенных изменений в составе основных средств за 2024 год не было.

В рамках проведения строительных работ по объекту: «Многофункционального жилого комплекса по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Дорогомилово, проезд Кутузовский, земельный участок 16А/1» были снесены и демонтированы здания объекты основных средств. На 31.12.2024г. на балансе остались здания фактически находящиеся на территории Общества, по которым снос запланирован на 2025гг.

По строке арендованное имущество ведется учет долгосрочного арендованного имущества: четырех земельных участков и помещения.

На 31 декабря 2024 г проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям

использования объекта основных средств: существенных изменений условий использования объектов основных средств не выявлено, необходимость в изменении элементов амортизации отсутствует.

Информация о переоценке основных средств:

Переоценка основных средств в 2024г. не проводилась.

Элементы амортизации основных средств:

Основные средства (группа ОС)	Способ начисления амортизации	Сроки полезного использования	Ликвидационная стоимость
Здания	линейный	5 – 48 лет	0
Машины и оборудование	линейный	2 – 3 года	0
Офисное оборудование	линейный	2 – 4 года	0
Прочие ОС	линейный	3 – 4 года	0

5.2. Незавершенные капитальные вложения

В 2024 году были продолжены работы по реализации задач в направлении инвестиционного развития девелоперского проекта на арендуемых Обществом земельных участках.

На счете 08 аккумулируются расходы, формирующие первоначальную стоимость **объекта: «Многофункционального жилого комплекса по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Дорогомилово, проезд Кутузовский, земельный участок 16А/1»**. На 01.01.2024г. расходы составляли 14 408 295 тыс. руб., а на 31.12.2024г. расходы составили 27 021 224 тыс. руб.

5.3 Долгосрочные финансовые вложения

На 01.01.2024г. на балансе Общества отражены долгосрочные финансовые вложения на сумму 5 101 340 тыс. руб. являющихся процентными займам. В течении года было погашено займов на сумму 81 710 тыс. руб. Остаток долгосрочных финансовых вложений на 31.12.2024г. составил 5 019 630 тыс. руб.

5.4. Запасы

По состоянию на 31 декабря 2024г. по строке запасы отражены затраты в незавершенном производстве по строительству **объекта: «Многофункционального жилого комплекса по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Дорогомилово, проезд Кутузовский, земельный участок 16А/1»**.

По состоянию на 31 декабря 2024 года в Обществе не было запасов, находящихся в пути или переданных в залог. Изменений способов расчета себестоимости запасов по сравнению с предыдущим отчетным периодом не было.

По состоянию на 31.12.2024 г. не выявлено признаков обесценения запасов. Резервы под снижение стоимости запасов не создавались.

5.5. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2024 г. на балансе Общества числится дебиторская задолженность в размере 8 833 558 804 руб.:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7 660 624
Расчеты с покупателями и заказчиками	282
Расчеты с разными дебиторами	1 163 314
Расходы будущих периодов	2 887
Итого:	8 827 107

- По расчетам с поставщиками и подрядчиками отражены авансовые платежи согласно условиям заключенных договоров. Сумма дебиторской задолженности 7 660 624 216 руб. Данные задолженности подтверждены сторонами, и не являются просроченными.
- По расчетам с покупателями и заказчиками (по договорам аренды) отражены задолженности в сумме 282 241 руб. Данные задолженности подтверждены сторонами, и не являются просроченными.
- По расчетам с прочими дебиторами сумма задолженности 1 169 765 273 руб. отражается за вычетом суммы резерва по сомнительным долгам 6 451 777 руб. и составляет 1 163 313 496 руб. Основная сумма задолженности в размере 1 126 335 590 руб. является задолженностью по причитающимся к получению процентов по предоставленным займам.

На 31.12.2024г. размер резерва по сомнительным долгам составил 6 451 777 руб.

5.6. Долгосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

В составе долгосрочных финансовых вложений числятся выданные займы, со сроком погашения более 12-и месяцев.

По состоянию на 01.01.2024г. на балансе Общества отражены долгосрочные финансовые вложения в сумме 5 101 340 тыс. руб. За 2024г. возвращено финансовых вложений на 81 710 тыс. руб. На 31.12.2024г. 5 019 630 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. не выявлено признаков обесценения финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений в 2021-2024 гг. не создавался.

По состоянию на 31.12.2024 г. у Общества отсутствуют финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость. У Общества отсутствуют финансовые вложения, обремененные залогом либо переданные другим организациям или лицам (кроме продажи). Изменений способов оценки финансовых вложений при их выбытии не было.

5.7. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся. Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, отражены в бухгалтерском балансе по статье «Дебиторская задолженность» и составляют 2 887 тыс. руб. Остальные расходы будущих периодов отражены в бухгалтерском балансе по статье «Прочие внеоборотные активы» и составляют 2 735 тыс. руб.

Расшифровка расходов будущих периодов по видам представлена в таблице:

Наименование РБП	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расходы на страхование	2 887 074	4 175 696
Расходы на программы	5 124 098	2 734 283
Итого:	8 011 172	6 909 979

5.8. Долгосрочные активы к продаже

Долгосрочные активы к продаже в 2024 г. отсутствуют.

5.9. Капитал и резервы

По состоянию на 31 декабря 2024 г. уставный капитал составляет 300 000 тыс. руб. и является полностью оплаченным всеми участниками.

Добавочный капитал (без переоценки) Общества отражает вклад в имущество Общества, полученный от участника в целях финансирования и поддержания деятельности Общества.

В 2021 - 2024 гг. участникам Общества не начислялись и не выплачивались дивиденды.

5.10. Заемные средства

По состоянию на 31 декабря 2024г. на балансе Общества числится долгосрочная задолженность по кредиту в сумме 38 016 204 741 руб. перед ПАО «СБЕРБАНК» по договору №4886 от 25.04.2022г. Срок погашения 31.03.2028г.

Задолженность по процентам на 31.12.2024г. составляет 4 613 903 890 руб. и отражена по строке 1511 баланса. Сумма процентов начисленных за 2024г. составила 3 176 004 135 руб., в т.ч.: включенная в прочие расходы 498 466 421 руб., включенная в стоимость инвестиционных активов 2 677 537 714 руб.

5.11. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена задолженность в сумме 3 526 229 тыс. руб.

Кредиторская задолженность по бухгалтерскому учету на 31.12.2024г. составляет 3 526 229 тыс. руб. и состоит из:

- задолженности перед поставщиками и подрядчиками в сумме 492 135 тыс. руб.,
- прочей кредиторской задолженности в сумме 3 024 434 тыс. руб.
- задолженности по налогам и сборам в сумме 9 660 тыс. руб.:

По строке 1522 «Кредиторская задолженность перед бюджетом по налогам и сборам» на 31.12.2024г. отражена задолженность по налогу на добавленную стоимость, НДС/Л и страховым взносам.

По строке 1524 «Кредиторская задолженность прочая» на 31.12.2024г. отражена задолженность перед Департаментом городского имущества города Москвы по арендной плате за земельный участок на условиях рассрочки.

По строке 1551 «Прочие обязательства» отражены арендные обязательства со сроком погашения в течение 12 месяцев после отчетной даты в размере 92 785 тыс. руб.

Платежи по всей задолженности планируются в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Долгосрочная «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2024г. отражена в балансе по строке 1452 в сумме 359 104 тыс. руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность по бухгалтерскому учету на 31.12.2024г. с учетом НДС по авансам полученным составляет:

- задолженность перед покупателями и заказчиками в сумме 430 925 тыс. руб. (НДС 71 821 тыс. руб.)

Кредиторская задолженность в балансе показана за минусом сумм НДС, начисленных к уплате по полученным авансам.

По строке 1451 «Прочие долгосрочные обязательства» отражены арендные обязательства перед Департаментом городского имущества города Москвы со сроком погашения более 12 месяцев в размере 243 028 тыс. руб.

Существенных изменений в составе кредиторской задолженности Общества не произошло.

5.12. Информация об объектах аренды

Общество является арендатором по договорам аренды:

Предмет аренды	Кадастровый номер	Ограничения
Земельный участок	77:07:0006005:5727	Производственное назначение
Земельный участок	77:07:0006005:6831	Производственное назначение
Земельный участок	77:07:0006005:6832	Производственное назначение
Земельный участок	77:07:0006005:6834	Многоэтажная жилая застройка
Офисное помещение	77:01:0004042:10681 часть	Офисное помещение

Процентная ставка при дисконтировании применена ставка по банковским кредитам, по которой Общество привлекало заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам за 2024 г 360 263 тыс. руб.

5.13. Информация о забалансовых счетах

На забалансовом счете 008 ведется учет обеспечения обязательств и платежей полученных:

1) В 2024 году за Общество выступили поручителями и гарантами по обязательствам перед ПАО «Сбербанк» по договору о не возобновляемой кредитной линии №4886 от 25.04.2022г.:

- ООО «АХД Кутузовский Тауэрс» по договору поручительства №4886/П-3 от 03.11.2023г.

На 31.12.2024г. сумма обязательств полученных составила **42 630 109 тыс. руб.:**

- основной долг – 38 016 205 тыс. руб.;

- проценты – 4 613 904 тыс. руб.;

2) В 2024г. Общество отразило на забалансовом счете обязательства полученные от покупателей по продаваемым объектам недвижимости по договорам долевого участия на сумму 21 393 539 тыс. руб.

5.14. Выданные обеспечения и обязательства

На 31.12.2024 у Общества нет выданных обеспечений под собственные обязательства.

Общество не имеет договоров поставки имущества, признанного в соответствии со статьей 488 ГК РФ залогом.

6. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Связанные стороны

Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанной
ООО «АХД Кутузовский Тауэрс»	Общество контролируется юридическим лицом в силу его участия 100% общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли, составляющие уставный капитал Общества
ООО «АЕОН ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Общество контролируется юридическим лицом через третьих лиц в силу его участия более 25% от общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли, составляющие уставный капитал Общества
Немчин Владимир Вадимович	Единоличный исполнительный орган в лице исполнительного директора

Операции со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Характер операций	Сумма операций, руб.	Остаток задолженности, руб.
ООО «АХД Кутузовский Тауэрс» ИНН 9704209728	1. Частичный возврат процентного займа Обществу (осн. долг)	45 450 000	5 019 630 000
	2. Участник является поручителем Общества	20 437 347 525	42 630 108 631
ООО «АЕОН ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 7704365995	Операции отсутствуют		Задолженность отсутствует

Исполнительный директор – Немчин Владимир Вадимович	Выплата заработной платы	5 431 933	Задолженность отсутствует
--	--------------------------	-----------	------------------------------

По расчетам со связанными сторонами резервы по сомнительным долгам не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, не было.

Доля выручки, полученной по договорам со связанными организациями, предусматривающим исполнение обязательств неденежными средствами, составила: отсутствует.

С целью раскрытия информации к основному управленческому персоналу отнесены: исполнительный директор, коммерческий директор, финансовый директор.

Затраты Общества по краткосрочным выплатам основному управленческому персоналу (оплата труда, отпускные и т.п. платежи) в **2024 году составили 32 296 тыс. руб., в 2023 году 28 312 тыс. руб.**

Долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют.

7. Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем организации является Троценко Роман Викторович, ИНН 771500884353. Операции по бенефициару отсутствуют.

8. Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг в связи с чем не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности.

Основание п.2 ПБУ 12/2010.

9. Оценка непрерывности деятельности

В 2024 году Общество работало в условиях геополитической напряженности, связанной с нестабильной политической ситуацией в РФ. Российская экономика в отчетном году подвержена негативному влиянию таких факторов как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала, уровня инфляции и экономического роста. Руководство Общества считает, что оно принимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях описанных обстоятельств. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий по мере их возникновения.

По оценке Руководства, описанные факты не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или

условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

При подготовке бухгалтерской отчетности Общества применен принцип непрерывности деятельности. Значение показателя стоимости чистых активов не отражает наступления критического финансового состояния Общества, создающего угрозу нарушения прав и законных интересов других лиц, не носит неустранимого характера и может быть исправлено в ходе дальнейшего осуществления хозяйственной деятельности.

У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Общество в течение длительного периода времени имеет опыт выгодных операций и свободный доступ к финансовым ресурсам, является стабильно действующим предприятием, соблюдает обязательства, представляет в налоговые органы бухгалтерскую и налоговую отчетность, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации своевременно и в полном объеме уплачивает налоги и сборы, не имеет задолженности по расчетам с персоналом по оплате труда.

Общество принимает все возможные меры по приведению стоимости чистых активов в соответствие с законодательством РФ, в том числе путем жесткого бюджетирования расходов, контроля над исполнением бюджета, укрепления платежной дисциплины, активного использования системы мониторинга рынка услуг, совершенствования системы ценообразования.

Руководством Общества планируется поддержание достаточного уровня денежных средств с помощью заемных средств, получения доходов от основного вида деятельности.

11. Исправление ошибок

В 2024 г. Обществом не выявлено существенных ошибок, допущенных в предшествующих отчетных периодах. Данные статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса за 2023 г. Данные статей отчета о финансовых результатах сформированы путем переноса соответствующих отчета о финансовых результатах за 2023 г. Изменения во вступительных и сравнительных показателях отсутствуют.

12. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены:

- остатки денежных средств на расчетных счетах;
- банковские депозиты на срок до трех месяцев.

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) отражены без учета НДС.

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств представлены свернуто.

Суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды отражены в разделе "Денежные потоки от текущих операций" по группе статей "В связи с оплатой труда работников".

В отчете о движении денежных средств представлены свернуто:

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений, отличающихся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее НДС.

Существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования Обществом, нет. Средства в аккредитивах, в пользу организации не открывались.

Расшифровка показателей Отчета о движении денежных средств, отражающих прочие платежи

(строка 4129), представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	2024 г.	2023 г.
НДС	2 497 014	1 289 996
Прочие налоги	7	1 734
Прочие платежи	1 500	-
Итого	2 498 521	1 291 730

Сумма открытой, но не использованной на 31.12.2024 г. кредитной линии: 28 741 203 тыс. руб.

Существенные денежные потоки со связанными сторонами представлены в таблице:

тыс. руб.

Показатель	За 2024 г	За 2023 г
Денежные потоки от текущих операций		
Поступления, в т.ч.	-	-
Платежи, в т.ч.	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	-	-
Денежные потоки от инвестиционных операций		
Поступления, в т.ч.	45 450	-
Платежи, в т.ч.	-	(1 400 000)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	45 450	(1 400 000)
Денежные потоки от финансовых операций		
Поступления, в т.ч.	-	-
Платежи, в т.ч.	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	-	-

13. Прекращаемая деятельность

Общество планирует продолжать осуществлять свою финансовую деятельность в течение 2024 года и далее, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов и, не смотря новые обстоятельства мирового масштаба, исполнительный орган приложит все усилия для продолжения деятельности Компании.

14. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не оказывалась.

15. Риски хозяйственной деятельности и их влияние на показатели отчетности

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности организации. Большинство рисков хозяйственной деятельности организации с большой вероятностью имеют финансовые последствия и, следовательно, оказывают влияние на подготавливаемую организацией бухгалтерскую отчетность.

Компания по итогам 2024 года находится в зоне прибыльности, хоть и не значительной. Руководством компании в настоящее время предпринимаются все возможные меры, и мы надеемся, что к концу 2025 года нам удастся добиться еще более положительных результатов.

Финансовые риски

Рыночный риск - возможно негативное изменение рыночной стоимости активов компании в результате воздействия различных макро и микрофакторов (риск обесценения рубля).

Правовые риски

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства, рисками, связанными с изменением правил таможенного контроля и пошлин. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание

практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области. Соответственно, правовые риски оцениваются Обществом как несущественные.

Репутационный риск

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции, соблюдении сроков поставок продукции. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Финансовый директор
СЗ «Кутузовский, 16» (ООО) _____ (Фомичева И.Л.)
10 февраля 2025г.

