



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**ООО «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН»
о бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО СЗ «Паритет» за 2024 год**

 105094, г. Москва, наб. Семеновская, д. 2/1 стр. 1, пом. 1/10

 +7 (495) 780 20 04

 info@interconaudit.ru

 www.interconaudit.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО СЗ «Паритет»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет», (ОГРН:1177746323622), далее по тексту - Общество, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- отчета о финансовых результатах за 2024 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, 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 краткий обзор основных положений учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» и нами выполнены прочие надлежащие обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Руководитель аудита



Долгачева Татьяна Юрьевна
(квалификационный аттестат аудитора № 03-000166
ОПНЗ 22006118237)

Директор ООО «Аудиторская
фирма «ИНТЕРКОН»

Смагина Наталия Владимировна
(квалификационный аттестат аудитора № 03-000146
ОПНЗ 22006097752)

МП

«28» марта 2025 г.

Независимый аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН»; 105094, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, наб. Семеновская, д. 2/1 стр. 1, пом. 1/10: 1027700313464, Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОПНЗ: 12006074351

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРИТЕТ"	по ОКПО	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	13145154		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	9705093145		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	127015, Москва г, ул Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, этаж 1		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "ИНТЕРКОН"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7707124860		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700313464		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Нематериальные активы	1110	7 233	8 146	8 133
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	7 233	8 146	8 133
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.2	Основные средства	1150	314 767	416 411	513 927
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	2 308	2 675	1 770
	Права пользования активами	11502	312 459	413 736	512 157
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.3	Финансовые вложения	1170	3 802 718	3 802 718	-
	в том числе:				
	Выданные долгосрочные займы	11701	3 802 718	3 802 718	-
4.4	Отложенные налоговые активы	1180	875 155	400 602	246 819
4.5	Прочие внеоборотные активы	1190	119	-	-
	в том числе:				
	Приобретение компонентов основных средств	11901	119	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 999 992	4 627 877	768 878
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.6	Запасы	1210	3 417 888	1 707 782	524 347
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	22	-
	Капитальное строительство	12102	3 417 888	1 707 760	524 347

4.7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	390 073	160 100	46 282
	в том числе: НДС при строительстве ОС	12201	390 073	160 100	46 282
4.8	Дебиторская задолженность	1230	2 241 437	682 621	4 170 179
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 031 297	417 143	229 587
	Расчеты по налогам и сборам	12302	555	449	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12303	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	54 099	48 495	50 404
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12305	875 969	95 901	754
	Проценты по долгосрочным займам	12306	280 072	120 333	-
	Выданные беспроцентные займы	12307	-	-	3 889 434
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 587 092	7 818 724	8 521 207
	в том числе: Расчетные счета	12501	1 997	26	70
	Аккредитивы	12502	5 585 095	7 730 198	8 521 137
	Депозит	12503	-	88 500	-
4.10	Прочие оборотные активы	1260	-	465	1 261
	в том числе: Расходы будущих периодов	12601	-	465	1 261
	Итого по разделу II	1200	11 636 491	10 369 692	13 263 275
	БАЛАНС	1600	16 636 482	14 997 569	14 032 152

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.11	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
4.11	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	63 298	63 298	63 298
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.11	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(507 617)	(387 664)	(205 743)
	Итого по разделу III	1300	(444 309)	(324 356)	(142 435)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.12	Заемные средства	1410	10 122 863	6 686 200	4 609 700
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 185 145	5 608 054	4 434 711
	Долгосрочные займы	14102	304 767	304 767	62 614
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	1 592 686	748 671	109 238
	Проценты по долгосрочным займам	14104	40 265	24 708	3 137
4.13	Отложенные налоговые обязательства	1420	728 214	308 624	198 495
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.14	Прочие обязательства	1450	6 020 631	8 303 054	9 069 684
	в том числе:				
	Долгосрочная задолженность на пополнение аккредитива	14501	5 654 157	7 784 123	8 521 137
	Долгосрочная кредиторская задолженность	14502	366 473	518 930	548 547
	Итого по разделу IV	1400	16 871 708	15 297 878	13 877 879
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.15	Заемные средства	1510	-	-	228 019
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	-	221 245
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	-	6 775
4.16	Кредиторская задолженность	1520	38 835	23 814	68 203
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	38 267	23 393	12 618
	Расчеты по налогам и сборам	15202	88	32	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	478	379	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	-	9	55 585
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.17	Оценочные обязательства	1540	1 159	233	485
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	1 159	233	485
4.18	Прочие обязательства	1550	169 088	-	-
	Итого по разделу V	1500	209 082	24 047	296 707
	БАЛАНС	1700	16 636 482	14 997 569	14 032 152

Руководитель

(подпись)

Щербакова Марина
Викторовна

(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРИТЕТ"

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		
Д	0710002		
)	31	12	2024
О	13145154		
Н	9705093145		
О	71.12.2		
2			
С	12300	16	
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.19	Выручка	2110	780 068	95 147
4.19	Себестоимость продаж	2120	(489 054)	(51 592)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	291 014	43 555
4.20	Коммерческие расходы	2210	(318 066)	(157 398)
4.21	Управленческие расходы	2220	(20 868)	(8 530)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(47 920)	(122 373)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	162 095	123 115
	Проценты к уплате	2330	(272 796)	(206 560)
4.22	Прочие доходы	2340	2	227
4.23	Прочие расходы	2350	(15 654)	(19 983)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(174 273)	(225 574)
4.24	Налог на прибыль	2410	54 963	43 654
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	54 963	43 654
	Прочее	2460	-	-
4.25	Чистая прибыль (убыток)	2400	(119 310)	(181 920)

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	(119 310)	(181 920)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Щербакова Марина
Викторовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРИТЕТ"	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	13145154	
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН	9705093145	
Общества с ограниченной ответственностью	Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
		по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	63 298	-	(205 743)	(142 435)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(181 921)	(181 921)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(181 921)	(181 921)
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	-	-

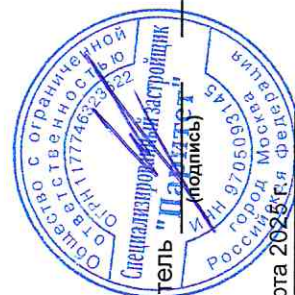
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	10	-	63 298	-	(387 664)	(324 356)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(119 954)	(119 954)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(119 310)	(119 310)
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	-	-
Применение ФСБУ 14/2022	3328	-	-	-	-	(465)	(465)
Применение ФСБУ 25/2018	3329	-	-	-	-	(179)	(179)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	63 298	-	(507 618)	(444 310)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(444 308)	(324 356)	(142 435)



Щербакова Марина
Викторовна
(расшифровка подписи)

Руководитель

27 марта 2025 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРИТЕТ"** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
13145154		
9705093145		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
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	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(702 579)	(177 913)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(275 131)	(156 410)
в связи с оплатой труда работников	4122	(38 325)	(21 298)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(389 123)	(205)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(702 579)	(177 913)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 450	89 405
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	-	85 971
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 450	3 434
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 963 490)	(996 835)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 963 490)	(996 835)
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	(1 961 040)	(907 430)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	431 987	382 860
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	431 987	382 860
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	431 987	382 860
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 231 632)	(702 483)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7 818 724	8 521 207
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 587 092	7 818 724
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Щербакова Марина
Викторовна

(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО СЗ «ПАРИТЕТ»
ЗА 2024 ГОД

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящие Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет», за 2024 год составлены на основании действующего законодательства согласно РСБУ и учетной политики Общества.

Пояснения являются формой отчетности, предназначенной для раскрытия существенных фактов и показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее – Отчетность). Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 5% от статьи отчётности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 5%.

Данные и раскрытие информации, указанные в Пояснениях, производятся по состоянию на 31 декабря отражаемого года, если иное не указано в примечаниях к показателям (данным).

Для сопоставимости с показателями Отчетности данные, указанные в Пояснениях, отражены в тысячах рублей, если иное не указано в примечаниях к раскрываемым показателям. Отрицательные величины приведены в круглых скобках.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Регистрационные сведения Общества

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет» (далее именуемое – «Общество», «организация»).

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ООО СЗ «Паритет»

Решением единственного участника Общества от 14 февраля 2022 г. утверждено изменение фирменного наименования с ООО «Паритет» на ООО Специализированный застройщик «Паритет».

Место нахождения Общества:

127015, Москва г, ул Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, этаж 1.

Сведения о регистрации Общества: Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «31» марта 2017 года № 1177746323622, выданный Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер 1177746323622.

ИНН 9705093145 КПП 771501001.

2.2. Устав Общества

Устав Общества в действующей редакции утвержден Решением Единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет» «14» февраля 2022 года, зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по Московской области «24» февраля 2022 года за государственным регистрационным номером 2227701594525.

2.3. Участники Общества

Полное наименование учредителя (участника)	Номинальная стоимость в уставном капитале (в рублях)	Размер доли (в процентах)	Дата и основания приобретения доли
Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Москва», ОГРН 1177746675963 ИНН 9705102400 Дата регистрации: 07.07.2017 г. Регистрирующий орган: Межрайонная ИФНС №46 по г. Москве Адрес: 127015, город Москва, ул. Большая Новодмитровская, д.23, стр. 2, эт 5, пом. I, ком. 21 Управляющая организация: ООО "РКС Девелопмент"	8500,00	85%	Протокол заседания участников ООО «РКС-Москва» №21 от 27.01.2022 г. (Протокол заседания участников ООО «РКС-Москва» №27 от 07.04.2022 г., Протокол заседания участников ООО «РКС-Москва» №32 от 24.08.2022 г.)
Общество с ограниченной ответственностью «Сбербанк Инвестиции» ОГРН 1105032007761 ИНН 5032229441 Дата регистрации: 26.12.2016 г. Регистрирующий орган: Межрайонная ИФНС №23 по Московской области Адрес: 143007, Московская область, город Одинцово, ул. Молодежная, д. 46 Генеральный директор: Малыгин Евгений Михайлович	1 500,00	15%	ДКП доли в уставном капитале от 26.05.2022 г. ДКП доли в уставном капитале от 26.08.2022 г.

Размер уставного капитала на момент составления бухгалтерской (финансовой) отчетности на «31» декабря 2024 года 10 000 (Десять тысяч) рублей. Оплачен полностью.

Доля в уставном капитале Общества, принадлежащая ООО «РКС-Москва», находится в залоге по договору № 77/710-Н/77-2022-6-2113 от 08.09.2022 г. – залогодержатель ПАО «Сбербанк России»

До 18.12.2024 г. бенефициарный владелец: Щербакова Марина Викторовна. Доля косвенного владения 81 977%.

18 декабря 2024 года между Щербаковой М.В. и Сагиряном С.И. подписан Договор купли-продажи части доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «РКС-Холдинг». Размер отчуждаемой части доли -86,3%.

Бенефициарный владелец по состоянию на 31.12.2024 : Сагирян Станислав Игоревич. Доля косвенного владения 73,539%.

2.4. Основной вид деятельности Общества (код ОКВЭД)

ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Компания является заказчиком, застройщиком. Вид осуществляемой деятельности – строительство жилых многоквартирных домов, который предполагает длительный технологический цикл. Общество создано для строительства и реализации построенного им жилья и коммерческих помещений (жилого комплекса) по договорам долевого участия, договорам купли-продажи. Строительство ведется подрядным способом.

2.5. Структура органов управления и контроля Общества (по Уставу Общества)

Органами управления Общества являются:

- ✓ Общее собрание участников Общества;
 - ✓ Генеральный директор Общества (единоличный исполнительный орган Общества).
- Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Решением Единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет» «14» февраля 2022 года принято решение досрочно прекратить полномочия управляющей организации Общества - Общества с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА АБСОЛЮТ». Генеральным директором назначена – Щербакова Марина Викторовна.

2.6. Обособленные подразделения.

Обособленных подразделений Общество не имеет.

2.7. Связанные стороны

Организация в пояснении к бухгалтерской отчетности раскрывает информацию о связанных сторонах в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008)".

Под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность Общества или на деятельность которых способно оказывать влияние Общество.

Список связанных сторон ежегодно представляется главным бухгалтером и утверждается руководителем организации.

Руководство Общества (члены его коллегиального исполнительного органа или же лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества):

- Щербакова Марина Викторовна

В течении 2024 года осуществлялись выплаты, как управленческому персоналу.

Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал, вклады, доли Общества:

Полное наименование учредителя (участника)	Владение	Операции
Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Москва»	Прямое владение	Доля прямого участия в уставном капитале – 85 %. В течение 2024 года были осуществлены следующие операции: • проценты по Соглашению от 04.02.2022 об уступке права требования по Договору займа от 09.02.2021 г. На 31.12.2024 год сумма основного долга – 166 517 532 рубля. Процентная ставка – 4,5 %. Сумма начисленных процентов за 2024 год – 7 493 288,95 рублей, сумма начисленных процентов на 31.12.2024 год – 21 761 332,25 рубля. Срок возврата – не ранее погашения задолженности перед Страшим Кредитором (ПАО Сбербанк) на основании Соглашения кредиторов о порядке удовлетворения их требований к должнику № 1 от 26.08.2022 года. Срок погашения задолженности по Договору № 380B0091XMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.08.2022 года – 18.08.2026 года; • проценты по Соглашению от 04.02.2022 года об уступке права требования по Договору займа № 02-10-2018 от 02.10.2018 г. Сумма основного долга – 47 000 000 рублей. Процентная ставка – 5,5 %. Сумма начисленных процентов за 2024 год – 2 585 000,03 рублей, сумма начисленных процентов на 31.12.2024 год – 7 507 123,35 рубля. Срок возврата – не ранее погашения задолженности перед Страшим Кредитором (ПАО Сбербанк) на основании Соглашения кредиторов о порядке удовлетворения их требований к должнику № 1 от 26.08.2022 года. Срок погашения задолженности по Договору № 380B0091XMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.08.2022 года – 18.08.2026 года; • Соглашение от 04.02.2022 года о переводе долга по Договору денежного займа № 2021-02/01 от 19.02.2021 года об уступке долга в договоре денежного займа №2021-02/01 от 19.02.2021 г. Сумма основного долга – 54 727 145 рублей. Проценты не предусмотрены. Срок возврата – не ранее погашения задолженности перед Страшим Кредитором (ПАО Сбербанк) на основании Соглашения кредиторов о порядке удовлетворения их требований к должнику № 1 от 26.08.2022 года. Срок погашения задолженности по Договору № 380B0091XMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.08.2022 года – 18.08.2026 года. Операции не осуществлялись; • 07 июня 2023 года заключено Соглашение о новации обязательства в заемное. В соответствии с Соглашением Распорядительные письма на оплату счетов, выставленных в адрес ООО СЗ «Паритет», в связи с отсутствием финансирования на общую сумму 20 452 444 рубля были новированы в заемное обязательство. Процентная ставка – 15 %. Сумма начисленных процентов за 2024 год – 3 067 886,54 рублей, сумма начисленных процентов на 31.12.2024 год – 5 379 272,87 рубля. Срок возврата – не ранее погашения задолженности перед Страшим Кредитором (ПАО Сбербанк) на основании Соглашения кредиторов о порядке удовлетворения их требований к должнику № 1 от 26.08.2022 года. Срок погашения задолженности по Договору № 380B0091XMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.08.2022 года – 18.08.2026 года; • проценты по Договору займа № 011-22 от 09.03.2022 года в редакции Дополнительного соглашения №1 от 20.04.2022 г., Дополнительного соглашения №2 от 04.10.2022 г. Сумма основного долга – 16 069 522 рубля. Процентная ставка – 15%. Сумма начисленных за 2024 год процентов – 2 410 428,30 рублей, сумма накопленных процентов на 31.12.2024 год – 5 616 773,37 рублей. Срок возврата – не ранее погашения задолженности перед Страшим Кредитором (ПАО Сбербанк) на основании Соглашения кредиторов о порядке удовлетворения их требований к должнику № 1 от 26.08.2022 года. Срок погашения задолженности по

Полное наименование учредителя (участника)	Владение	Операции
		Договору № 380B0091XMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.08.2022 года – 18.08.2026 года; - проценты по Договору № 013 от 02.09.2022 года с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 07.06.2023 года. Сумма основного долга на 31.12.2024 год – 3 802 718 075 рублей. Процентная ставка установлена с 01.04.2023 года – 4,2 %. Сумма начисленных процентов за 2024 год – 159 714 159,12 рубля. Сумма начисленных процентов на 31.12.2024 год – 280 046 745,29 рублей. Срок возврата – не ранее погашения задолженности перед Страшим Кредитором (ПАО Сбербанк) на основании Соглашения кредиторов о порядке удовлетворения их требований к должнику № 1 от 26.08.2022 года. Срок погашения задолженности по Договору № 380B0091XMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.08.2022 года – 18.08.2026 года; - вознаграждение по Договору № 007-22 на комплексное управление Проектом (технический заказчик) от 01.03.2023 год. Вознаграждение за 2024 год составило – 60 000 000 рублей; Задолженность отсутствует. По состоянию на 31.12.2024 ООО «РКС-Москва». Являясь поручителем по № 380B0091XMF от 19.08.2022 г., предоставило следующие обеспечения: - Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 380B0091XMF-ДЗД1 от 08.09.2022, (предмет договора – залог доли в размере 85% в уставном капитале ООО СЗ «Паритет», ОГРН 1177746323622), заключенный между ООО «РКС-Москва» (Залогодатель) и ПАО Сбербанк (Залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств ООО СЗ «Паритет» (Должник) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B0091XMF от 19.08.2022 между Залогодержателем и Должником; - Договор поручительства № 380B0091XMF/П1 от 13.09.2022, заключенный между ООО «РКС-Москва» (Поручитель) и ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств ООО СЗ «Паритет» (Должник) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B0091XMF от 19.08.2022 между ПАО Сбербанк и Должником. Задолженность по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B0091XMF от 19.08.2022 на 31.12.2024 составляет: сумма долга – 15 464 950 705,66 руб., в том числе., проценты начисленные отложенные – 1 592 685 850,43 руб., а также плата за лимит – 69 063 186,47 руб.
ООО «Сбербанк Инвестиции»	Прямое владение	Учредитель, доля участия в уставном капитале - 15 %. В течении 2024 года операции не осуществлялись
ПАО Сбербанк	Косвенное владение	Участник Общество с ограниченной ответственностью «Сбербанк Инвестиции», доля участия в уставном капитале - 100 %. Доля косвенного владения – 15%. 19 августа 2022 года подписан 380B0091XMF об открытии невозобновляемой кредитной линии. Кредитный лимит – 14 990 176 290,00 рублей. Срок возврата – не позднее 18 августа 2026 года., ставка – расчетный процент. Сумма задолженности: - Сумма основного долга – 8 185 145 903,06 рублей; - Сумма кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву – 5 585 093 817,00 рублей;

Полное наименование учредителя (участника)	Владение	Операции
		Накопленные отложенные проценты, в том числе проценты на отложенные проценты – 1 592 685 850,43 рублей
Общество с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент»	Косвенное владение	Участник Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Москва», доля участия в уставном капитале - 99 %. Доля косвенного владения – 84,15 %. 16 августа 2022 г. заключен договор субаренды нежилого помещения. Срок действия – до 15 июля 2023 г., продлен до 15 июня 2025 г. Обороты за 2024 г. – 900 000,00 руб. Сумма текущей задолженности 0,00 руб. 01 января 2024 го. Заключен договор подбора персонала, Обороты за 2024 г. – 1 350 000,00 руб., сумма текущей задолженности – 1 350 000,00 руб.
Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Холдинг»	Косвенное владение	Участник Общество с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент», доля участия в уставном капитале - 97,1 %. Доля косвенного владения – 81,71 %. В течении 2024 года операции не осуществлялись
Щербакова Марина Викторовна	Бенефициарный владелец	В течении 2024 года проводились выплаты управленческому персоналу. 18 декабря 2024 года между Щербаковой М.В. и Сагиряном С.И. подписан Договор купли-продажи части доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «РКС-Холдинг». Размер отчуждаемой части доли -86,3%.
Сагирян Станислав Игоревич	Бенефициарный владелец	В течении 2024 года операции не осуществлялись.

Дивиденды в 2024 году не начислялись и не выплачивались

Ключевой управленческий персонал единоличный исполнительный орган Общества: Генеральный директор Щербакова М.В.

Краткосрочное вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу организации в 2024 году, составило 138,00 тыс. руб., в том числе:

- 138,00 тыс. руб.- оплата труда
- 0,00 тыс. руб. – оплата ежегодного оплачиваемого отпуска

Начисленная на вознаграждение основного управленческого персонала сумма страховых взносов составила –41,62 тыс. руб.

Все выплаты обусловлены трудовым договором. Долгосрочные вознаграждения не начислялись и не выплачивались.

Операции с прочими связанными сторонами

- Общество с ограниченной ответственностью " РКС-Строй"
01 апреля 2022 г. заключен договор генерального строительного подряда № 017-22 с целью реализации проекта: «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». Срок производства работ – до ноября 2025 г. Перечислено авансовых платежей – 2 030 103 994,33 руб., сумма подтвержденных услуг – 1 551 659 721,77 руб., задолженность по гарантийному удержанию (5%) – 90 458 958,78 руб., сумма дебиторской задолженности – 885 153 105,54 руб., в т.ч суммы возмещаемых коммунальных расходов – 10 040 940,23 руб.
- Общество с ограниченной ответственностью "РКС-Гарант"
01 сентября 2024 г. заключены договоры на услуги сопровождения продаж:
Договор оказания услуг от 01.09.2024 г.; стоимость оказанных услуг - 1 402 500,00
Договор оказания услуг от 01.09.2024 г.; стоимость оказанных услуг - 6 077 500,00
Сублицензионный договор №3 от 01.09.2024 г.; стоимость оказанных услуг - 1 402 500,00
Сублицензионный договор №7 от 01.09.2024 г.; стоимость оказанных услуг - 467 500,00
- Общество с ограниченной ответственностью "РКС-Проект"
01 октября 2024 г. заключен договор подряда №024-ИПР на корректировку рабочей и проектной документации по реализации проекта: «Здание краткосрочного пребывания гостиничного

типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». Перечислено авансовых платежей – 5 000 000,00 руб., сумма подтвержденных услуг – 1 930 000,00 руб., задолженность по гарантийному удержанию (5%) – 96 500,00 руб., сумма дебиторской задолженности – 4 035 000,00 руб., сумма кредиторской задолженности – 965 000,00 руб., в том числе гарантийное удержание 96 500,00руб.

Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| • ООО "Мичуринский" | • ООО «РКС-Регион» |
| • ООО СЗ "РКС-Тверь" | • ООО СЗ «РКС-Регион» |
| • ООО СЗ "РКС-Пенза" | • ООО «РКС-Южный» |
| • ООО «РКС-Булатниково» | • ООО СЗ «РКС-Южный» |
| • ООО СЗ «РКС-Булатниково» | • ООО СЗ «Тепличный» |
| • ООО СЗ «РКС-Нахабино» | • ООО СЗ «РКС-Южный форт» |
| • ООО «РКС-Астрахань» | • ООО «РКС-Тула» |
| • ООО «РКС-Краснодар» | • ООО «РКС-Екатеринбург» |
| • ООО СЗ «РКС-Суханово» | • ООО СЗ «РКС-Екатеринбург» |
| • ООО «Эгерия» | • ООО «Этажи» |
| • ООО СЗ «Эгерия» | • ООО «Рядом дом» |
| • ООО «Альтаис» | • ООО «Южный квартал» |
| • ООО «ОЗСБ» | • ООО «Времена года» |
| • ООО «РКС-Инвест» | • ООО СЗ «РКС-Южный форт» |

В течении 2024 г. операции с лицами, принадлежащими к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, не осуществлялись.

Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

2.8. Информация о среднесписочной численности персонала

Среднесписочная численность персонала за период с «01» января 2024 года по «31» декабря 2024 года – 18 человек.

Среднесписочная численность персонала за период с «01» января 2023 года по «31» декабря 2023 года – 11 человек.

Среднесписочная численность персонала за период с «01» января 2022 года по «31» декабря 2022 года – 5 человек.

2.9. Информация о составе Отчетности, раскрываемой в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» отчетными периодами для бухгалтерской (финансовой) отчетности являются:

- для годовой отчетности – календарный год – с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Организации;
- для промежуточной отчетности – период с 1 января по отчетную дату периода, за который она составляется, включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Организации.

Бухгалтерская отчетность формируется в сроки, установленные Законом РФ «О бухгалтерском учете» на основании данных учетной системы. В качестве форм бухгалтерской отчетности используются формы, утвержденные Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 года N 66н.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса,
- отчета о финансовых результатах,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчет об изменениях капитала;
 - отчет о движении денежных средств;
 - пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется ежеквартально. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах.

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 5% от статьи отчетности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 5%.

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 не более продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.10. Отражение отложенных налоговых активов и обязательств

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) развернуто.

2.11. Способ отражения в бухгалтерской отчетности прочих доходов и прочих расходов

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

2.12. Отражение информации по сегментам

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

2.13. Способ отражения в бухгалтерской отчетности затрат на строительство объектов, предназначенных для передачи дольщикам по договорам участия в долевом строительстве, покупателям по договорам купли-продажи

Затраты на строительство, накопленные на счете 08.76 «Капитальное строительство», отражаются отдельной строкой Объекты капитального строительства в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) по строке 1210 «Запасы».

2.14. Определение величины текущего налога на прибыль.

Организация использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Для учета постоянных и временных разниц Организация использует типовые настройки программы «1С:Бухгалтерия 8.3». Выявленные постоянные разницы в оценке активов и обязательств отражаются при проведении первичных документов на забалансовом счете НЕ.04.

По выявленным отложенным активам и обязательствам строятся проводки:

- Дт 09 «Отложенные налоговые активы», Кт 99.02.0 «Отложенный налог на прибыль» отражена сумма признанных отложенных налоговых активов;
- Дт 99.02.0 «Отложенный налог на прибыль», Кт 09 «Отложенные налоговые активы» отражена сумма погашенных отложенных налоговых активов;
- Дт 99.02.0 «Отложенный налог на прибыль», Кт 77 «Отложенные налоговые обязательства» отражена сумма признанных отложенных налоговых обязательств;
- Дт 77 «Отложенные налоговые обязательства», Кт 99.02.0 «Расчет налога на прибыль» — отражена сумма погашенных отложенных налоговых обязательств.

Отложенный налог на прибыль (за отчетный период) определяется как сумма разниц между дебетовым и кредитовым оборотами по счету 99.02.0 «Отложенный налог на прибыль» за отчетный период.

Текущий налог на прибыль отражается проводкой:

- Дт 99.02.Т «Текущий налог на прибыль», Кт 68.04.1 «Расчеты с бюджетом» - отражена сумма налога на прибыль к уплате за отчетный период. Одновременно суммы налога распределяются по бюджетам различных уровней;

Счета 99.02.Т и 99.02.0 соответствуют показателям, раскрывающим величину налога на прибыль в отчете о финансовых результатах в редакции Приказа № 61н:

- «Текущий налог на прибыль» - строка (2411);
- «Отложенный налог на прибыль» - строка (2412).

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Учетная политика, применяемая в 2024 году существенно, не отличается от учетной политики, применяемой Обществом в 2023 году.

Общество не планирует внесение существенных изменений в учетную политику на год, следующий за отчетным годом (на 2025 год), за исключением изменений в связи с началом применения с 2025 года ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

Учетная политика разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина России от 06.10.08 № 106н.

№ п.п.	Наименование регламента	Номер и дата приказа об утверждении	Период действия
1.	Учетная политика для целей бухгалтерского учета	Приказ № 1 от «18» июня 2021 г.	Начиная с 18.06.2021 года
2.	Учетная политика для целей налогового учета	Приказ № 1 от «18» июня 2021 г.	Начиная с 18.06.2021 года
3	Внесение изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета в связи с началом применения ФСБУ 25/2018	Приказ № 1 от «30» декабря 2021 г.	Начиная с 01.01.2022 года
4	Внесение изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета в связи с началом применения ФСБУ 14/2022	Приказ № 1 от «31» декабря 2023 г.	Начиная с 01.01.2024 года

Критерии существенности:

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

В целях применения ПБУ 22/2010 организация признает ошибку существенной, если она повлияла в целом на один или несколько показателей отчетности и превышает любое из значений, применяемых для нахождения уровня существенности, указанных в таблице ниже:

Наименование базового показателя	Форма отчетности	Характер соответствующей статьи	Значение уровня существенности (%)
1	2	3	4
Прибыль до налогообложения	Отчет о финансовых результатах	результатирующий	5
Выручка без НДС	Отчет о финансовых результатах	оборотный	2
Общие затраты организации (себестоимость продаж +коммерческие расходы +управленческие расходы)	Отчет о финансовых результатах	оборотный	2
Валюта баланса	Бухгалтерский баланс	оборотный	2
Собственный капитал (итог раздела 3 баланса)	Бухгалтерский баланс	результатирующий	10

Порядок исправления существенных ошибок, выявленных после утверждения бухгалтерской отчетности

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденному Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. N 204н.

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

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

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее – фактические затраты).

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат.

Капитальные вложения оцениваются на отчетную дату по первоначальной стоимости за вычетом обесценения.

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».

Проверка капитальных вложений на обесценение проводится Организацией на конец года.

Капитальные вложения по их завершению признаются объектом основных средств.

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить организации экономические выгоды в будущем, списываются.

Основные средства

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденному Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. N 204н.

Лимит стоимости активов, которые не будут учитываться в составе основных средств, устанавливается в размере 100 000 рублей. Такие активы будут учитываться в составе МПЗ.

Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости (фактическим затратам на их приобретение, сооружение или изготовление).

Амортизация признается в качестве расхода исходя из величины амортизационных отчислений, определяемой на основе стоимости амортизируемых активов, срока полезного использования и линейного способа начисления амортизации.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются:

- на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- 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.

При этом одновременно должны выполняться следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

- во всех остальных случаях (в том числе имущество, полученное в лизинг) - на счете 01.03 «Арендованное имущество» отражается право пользования активом

Право аренды принимается к учету в размере приведенной стоимости арендных платежей (без НДС), которая равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированных по ставке, по которой Организация может получить заем на сопоставимый срок. Амортизация права аренды начисляется ежемесячно на счет 02 «Амортизация основных средств» в корреспонденции со счетами активов или расходов.

Объекты основных средств, находящиеся в залоге, учитываются на счете 01 «Основные средства» и на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в сумме, указанной в договоре залога.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022.

Нематериальные активы принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости.

Лимит стоимости НМА 100 000,00 руб. Метод перехода на ФСБУ 14/2022 – альтернативный.

Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н.

Фактическая себестоимость запасов (далее МПЗ), кроме незавершенного производства и готовой продукции, включает в себя:

- ✓ суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы:
 - за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов;
 - с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, вне зависимости от формы их предоставления;
- ✓ затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- ✓ затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
- ✓ величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- ✓ связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

Отпуск материалов в производство, себестоимость реализуемых материалов, а также оценка иного выбытия материалов производится по партиям учета каждого вида материала, определяемых по местам хранения материала. Последовательность списания партий определяется методом ФИФО.

С целью обеспечения контроля сохранности инвентаря его количество и стоимость в течение нормативного срока службы продолжают учитываться на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации» в разрезе:

- Номенклатуры (материалов, переданных в эксплуатацию),
- Партий. Под партией понимается документ поступления материалов на склад,
- Работников организации, получивших инвентарь.

По завершению нормативного срока службы инвентарь списывается на основании акта на списание инвентаря и хозяйственных принадлежностей, при этом в учете производится запись по кредиту забалансового счета МЦ.04.

Доходы

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка).

Выручка принимается к 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 организацией и покупателем (заказчиком) или пользователем активов Организации.

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

Выручка подлежит учету по следующим видам деятельности:

- Продажа объектов недвижимости по ДДУ;
- Продажа объектов недвижимости по ДКП;
- Управление недвижимостью и имуществом;
- Предоставление недвижимости в аренду/субаренду;
- Предоставление в аренду прочего имущества;
- Продажа ТМЦ;
- Прочие работы и услуги.

Учет доходов ведется в разрезе видов деятельности и проектов.

В качестве проекта принимается стройка.

В бухгалтерском учете услуги строительства и последующей передачи объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве признается услугой с длительным циклом оказания. Выручка по таким договорам отражается «по мере готовности работы, услуги» в соответствии с п.13, 14 ПБУ 9/99 «Доходы организации», п. 35 (с), 36 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Выручкой застройщика от реализации объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве для целей бухгалтерского учета признается цена договора участия в долевом строительстве.

Признание выручки застройщика осуществляется по мере строительной готовности по каждому отдельному типу недвижимости, строящемуся в рамках объекта строительства на каждую отчетную дату (квартал). На момент завершения строительства и формирования полной себестоимости строительства объекта производится итоговая корректировка.

Выручка от продажи (реализации) объектов недвижимости по договорам купли-продажи признается на основании пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99

Сдача в аренду (субаренду) объектов недвижимости и иного имущества считаются основными видами деятельности организации вне зависимости от характеристик сдаваемого в аренду имущества и оказываемых услуг обслуживания. В рамках данного вида деятельности отражается:

- доходы от сдачи в аренду/субаренду объектов недвижимости (зданий, помещений, части помещений, парковочных мест, коммерческих площадей, кладовок);
- доходы от сдачи в аренду прочего имущества.

В состав прочих работ и услуг входят доходы:

- Возмещение расходов по электроэнергии,
- Возмещение расходов по теплоэнергии,
- Возмещение расходов водоснабжения,
- Возмещение расходов водоотведения,
- Возмещение расходов газоснабжения,
- Услуги бронирования объектов недвижимости,
- Возмещения прочих расходов

Расходы

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

- ✓ расходы по обычным видам деятельности;
- ✓ прочие расходы.

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Не признается расходами организации выбытие активов:

- ✓ в связи с приобретением (созданием) внеоборотных активов (основных средств, незавершенного производства, нематериальных активов и т.п.);
- ✓ вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, приобретение акций акционерных обществ и иных ценных бумаг не с целью перепродажи (продажи);
- ✓ по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- ✓ в порядке предварительной оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- ✓ в виде авансов, задатка в счет оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- ✓ в погашение кредита, займа, полученного организацией.

Расходы по виду деятельности «Строительство объектов» подлежат учету в разрезе следующей аналитики:

- ✓ проектов (строек)
 - разрешений на строительство (если получены разрешения на отдельные части проекта);
 - объектов строительства;
 - типов недвижимости (есть для затраты тип недвижимости определен)
- ✓ подразделений (аналитика подразделение равна виду деятельности):
 - для учета затрат на строительство объектов на счете 08.76 используются подразделения, соответствующие инициатору затрат;
- ✓ статей затрат.

Объекты строительства у застройщика по виду деятельности «Строительство объектов» группируются от проекта до объекта строительства и имеют следующую структуру:

✓ Стройка (проект)

○ Объект строительства:

- Объект строительства (это конкретный объект, используемый в дальнейшем как объект учета, например, корпус, здание детского сада);

Каждый объект строительства характеризуется следующими признаками:

✓ Разрешение на строительство. Для каждого объекта должно быть определено разрешение на строительство, в которое входит объект.

В каждом объекте строительства должны быть определены типы недвижимости согласно технико-экономическим показателям проекта. Типы недвижимости могут быть определены как в составе одного объекта строительства, так и выделены в отдельно стоящие объекты.

Для целей накопления и распределения затрат по виду деятельности «Строительство объектов» можно выделить следующие группы затрат:

- Основные строительно-монтажные работы. Данные затраты могут накапливаться как прямо на тип недвижимости в объекте строительства, так и на объект строительства с дальнейшим их распределением до типа недвижимости.
- Общие строительные затраты
- Прочие затраты, формирующие себестоимость.

Определение суммы распределяемых ежеквартально затрат на счетах 08.76 и 19.76 осуществляется на основании прогнозной себестоимости за квадратный метр по каждому типу недвижимости в объекте строительства, определенной утвержденным Бюджетом строительства.

Определенные в Бюджете строительства расходы могут быть общими по проекту, общими по очереди строительства, также они могут быть распределенными на объекты строительства или на тип недвижимости.

Распределение прогнозных затрат на конец каждого квартала должно производиться до типа недвижимости в объекте строительства: квартир, коммерческих площадей, парковочных мест, апартamentов, кладовок и других типов в объекте недвижимости, также социальных объектов, парковочных мест, коммерческих площадей и других объектов отдельно стоящих.

Для расчета себестоимости по каждому типу недвижимости в объекте строительства в рамках полученного разрешения на строительство используются следующие показатели:

- ✓ Себестоимость за 1 кв. м ($CC_{\text{кв.м}}$) – сумма плановых затрат на строительство типа недвижимости в объекте строительства по проекту, приходящаяся на 1 квадратный метр приведенной полезной площади типа недвижимости (руб./кв.м). Значение состоит из затрат, прямо отнесенных на тип недвижимости и распределенных общих затрат.
- ✓ Площадь типа недвижимости в объекте строительства ($S_{\text{общ}}$) – площади каждого типа недвижимости в объекте строительства, согласно последней актуальной проектной декларации (кв. м).
- ✓ Проданные площади ($S_{\text{прод}}$) – объем площадей по каждому типу недвижимости в объекте строительства, которые являются предметом зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве в периоде начисления выручки по мере готовности до отчетной даты (кв. м).
- ✓ Доля проданных площадей ($S\%$) – доля площадей, которые являются предметом зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, в общей приведенной площади в разрезе типов недвижимости в объекте строительства (%). Рассчитывается по формуле:
$$S\% = S_{\text{прод}} / S_{\text{общ}} * 100\%$$
- ✓ Степень готовности (степень завершенности) строительства (Γ) определяется как соотношение показателей фактических затрат для определения степени готовности к плановой сумме затрат, используемых для определения степени готовности (%).
- ✓ Сумма признаваемой себестоимости в периоде (СС) – себестоимость за 1 кв. м по типу недвижимости, скорректированная на долю проданных площадей и степень готовности в периоде признания выручки по степени готовности.

Сумма признаваемой себестоимости (СС) рассчитывается по формуле:

$$CC = CC_{\text{кв.м}} * S\% * \Gamma$$

По итогам расчета должна быть получена сумма накопленных на счетах 08.76 и 19.76, списываемых в себестоимость по каждому типу недвижимости в объекте строительства.

Для определения доли НДС в составе признаваемой себестоимости необходимо определить пропорцию накопления затрат на счете 08.76 и накопления НДС на счете 19.76 на отчетную дату следующим образом:

- ✓ Сумма признаваемых затрат без НДС в себестоимости (З) – определяется как сумма признаваемой себестоимости в периоде, умноженная на долю накопленных затрат на счете 08.76 в общей сумме накопления на счетах 08.76 и 19.76 по объекту строительства (3%):

$$З = CC * 3\%$$

- ✓ Сумма признаваемого НДС в себестоимости (НДС) – определяется как сумма признаваемой себестоимости в периоде, умноженная на долю накопленного НДС на счете 19.76 в общей сумме накопления на счетах 08.76 и 19.76 по объекту строительства (НДС%):

$$\text{НДС} = \text{СС} * \text{НДС}\%$$

Проводки по списанию запасов в себестоимость на отчетную дату в периоде начисления выручки по мере готовности по каждому типу недвижимости в объекте строительства:

- ✓ Дт 90.02, Кт 08.ПС – признание стоимости затрат без НДС в себестоимости в отчетном периоде;
- ✓ Дт 90.02, Кт 19.76 – признание НДС в себестоимости в отчетном периоде.

Проводки формируются на последнюю дату квартала. При этом себестоимость, которая была отражена на конец предыдущего квартала, сторнируется в полной сумме:

- ✓ Дт 90.02, Кт 08.ПС – сторно затрат на строительство без НДС, признанных в себестоимости в предыдущем отчетном периоде;
- ✓ Дт 90.02, Кт 19.76 – сторно НДС, признанного в себестоимости в предыдущем отчетном периоде.

Расходы, связанные с выручкой, признаваемой по действующим ДДУ по мере готовности объекта строительства, отражаются на последнюю дату квартала по каждому объекту строительства следующей проводкой:

- Д 90.02 «Себестоимость продаж» по аналитике:
 - Вид деятельности «Продажа объектов недвижимости по ДДУ»
 - Проект (стройка)
 - Разрешение на строительство
 - Объект строительства
- Регистр «Партии затрат на выпуск» по дополнительной аналитике:
 - Тип недвижимости
 - Объект недвижимости (используется техническое описание «Тип недвижимости»).
- К 08.ПС «Капитальное строительство (расходы, признанные в периоде)» по аналитике:
 - Вид деятельности «Строительство объектов»
 - Проект (стройка)
 - Разрешение на строительство
 - Тип недвижимости в объекте строительства
 - Подразделение («Регион_Строительство», согласно Приложению №9);
 - Статья затрат (используется одна техническая статья «Затраты на строительство»).

Распределение затрат, накопленных в текущем квартале производится с учетом изменений полезных проектных площадей. Корректировки перечисленных показателей (например, в текущем квартале изменились полезные проектные площади отдельных объектов строительства по сравнению с предыдущим кварталом) учитываются при ежеквартальном расчете признаваемой себестоимости и запасов. Перераспределение затрат прошлых периодов не производится и не выделяются отдельными проводками. Такие корректировки производятся перспективно.

На дату ввода в эксплуатацию объекта (сети, сооружения, социального объекта) списываются на счет:

- 08.03, если объект оформляется в собственность Застройщика для дальнейшего использования;
- 43, если объект оформляется в собственность Застройщика для дальнейшей продажи или безвозмездной передачи. На счете 43 учет ведется по каждому объекту

Застройщик в составе затрат по виду деятельности «Продажа объектов недвижимости» на счете 20.01 отражает в частности следующие расходы:

- ✓ затраты на эксплуатацию зданий-сооружений, строительство которых завершено, но площади не переданы дольщикам, покупателям.

Затраты на эксплуатацию зданий, сооружений, строительство которых закончено, накапливаются на счете 20.01 прямым методом

Расходы основного производства по виду деятельности «Управление недвижимостью и имуществом» подлежат учету в разрезе нижеприведенных группировок:

- Управление недвижимостью и имуществом;
 - Проектов (если передача объекта в аренду производится в рамках проекта);
 - Видов доходов:
 - Аренда объектов недвижимости,
 - Аренда прочего имущества;
- Подразделений (аналитика подразделение равна виду деятельности):
 - для учета затрат по виду деятельности «Управление недвижимостью и имуществом» используется подразделение «Регион_Аренда» на счете 20.01;

- Статей затрат

Расходы, накопленные на счете 20 по виду деятельности «Управление недвижимостью и имуществом», закрываются в полной сумме затрат, накопленных за период, на счет 90.02.1.

К прочим работам и услугам основного производства относятся услуги:

- Возмещение расходов по электроэнергии,
- Возмещение расходов по теплоэнергии,
- Возмещение расходов водоснабжения,
- Возмещение расходов водоотведения,
- Возмещение расходов газоснабжения,
- Услуги бронирования объектов недвижимости,
- Возмещения прочих расходов,
- Прочие виды работ и услуг.

К производственным расходам по виду деятельности «Прочие работы и услуги» относятся любые статьи затрат, по которым однозначно может быть указан вид деятельности и вид услуги.

Базой распределения производственных затрат является выручка по виду деятельности «Прочие работы и услуги» по конкретному виду дохода.

К общехозяйственным расходам относятся затраты для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. В частности, к таким расходам могут быть отнесены:

- расходы на управление:
 - расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, периодических изданий, технической литературы;
 - расходы на оплату труда АХП;
 - амортизационные отчисления (арендная плата) по основным фондам, предназначенным для обслуживания АУП;
 - амортизационные отчисления по НМА;
 - расходы на содержание и эксплуатацию зданий, помещений, занимаемых АХП;
 - расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной и множительной техники;
 - оплата консультационных, информационных, лицензионных, юридических и аудиторских услуг;
 - оплата услуг связи аппарата управления (почтово-телеграфные, телефонные и прочие расходы);
 - расходы на служебные командировки работников АХП;
 - расходы, связанные с оплатой затрат работников АХП по переезду и оплатой подъемных;
 - расходы, связанные со служебными разъездами работников АХП в пределах пункта нахождения организации;
 - представительские расходы;
 - расходы на продвижении компании;
 - расходы на содержание и эксплуатацию служебного легкового транспорта;
 - другие АХР.

Общехозяйственные расходы для всех видов деятельности относятся на счет 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» без распределения, применяется метод директ-костинг, при котором расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Коммерческие расходы Организации включают:

- комиссионные сборы (отчисления), уплачиваемые сбытовым и другим посредническим организациям;
- расходы на содержание собственных отделов, обеспечивающих привлечение дольщиков, покупателей, арендаторов;
- расходы на проведение маркетинговых исследований,
- расходы на рекламу,
- разработка, продвижение и поддержка сайта Проекта (стройки);
- разработка, продвижение и поддержка сайта Организации или Группы компаний;
- другие коммерческие расходы, связанные с продвижением проекта или компании.

Коммерческие расходы накапливаются на счете 44.02. Накопленные расходы ежемесячно списываются в полной сумме на счет 90.07.1 без дополнительного распределения.

Финансовые вложения

К учету в составе финансовых вложений Организации учитываются активы, отвечающие требованиям, изложенным в п.2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

К финансовым вложениям организации относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях,
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования,
- вклады по договору простого товарищества;
- прочие виды вложений Организации, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

Ценные бумаги, приобретаемые с целью получения инвестиционного дохода, принимаются к учету в сумме фактических затрат на приобретение и отражаются по дебету счета 58 как Долгосрочные финансовые вложения в корреспонденции со счетами учета денежных средств или расчетов.

Ценные бумаги, приобретаемые с целью получения дохода от их реализации, принимаются к учету в сумме фактических затрат на приобретение по дебету счета 58 как Краткосрочные финансовые вложения в корреспонденции со счетами учета денежных средств или расчетов.

Классификация всех финансовых вложений, за исключением акций и долей, как долгосрочные и краткосрочные производится на основании данных о сроках погашения договоров или ценных бумаг. Акции и доли, по которым нет прямого решения о ближайшей продаже, признаются в качестве долгосрочных финансовых вложений.

Беспроцентные займы (выданные) отражаются в составе прочей дебиторской задолженности на счете 76.09.

Расходы, связанные с приобретением ценных бумаг, включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг.

Проценты, начисленные по финансовым вложениям, отражаются по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (субсчет 76.03) и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы». Если начисленные по договору депозитного вклада проценты, увеличивают сумму вклада, то их сумма присоединяется к вкладу и учитывается на счете 55 «Специальные счета в банках». Если начисленные по договору депозитного вклада проценты, не увеличивают сумму вклада, то их сумма учитывается на счете 76.03.

Финансовые вложения по дисконтированной стоимости не оцениваются.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки. При реализации и ином выбытии ценных бумаг, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, стоимость при списании определяется по себестоимости первых по времени приобретения ценных бумаг (скользящий ФИФО).

Кредиты и займы

Учет затрат по полученным кредитам и займам осуществляется в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 06.10.2008 N 107н, которым утверждено ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», а также п. 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 05.11.2019 N 180н.

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным целевым займам и кредитам (далее – расходы по займам), являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- расходы, связанные с получением целевого кредита.

Дополнительные расходы по займам списываются в состав прочих расходов в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

При отражении займов и кредитов обеспечивается отдельный учет краткосрочной и долгосрочной задолженности.

Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 365 дней.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора, превышает 365 дней.

Оценочные обязательства на оплату отпусков

В качестве оценочных обязательств Организация учитывает обязательства по оплате предстоящих отпусков работникам. С этой целью Организация создает резерв на предстоящую оплату отпусков.

Учет оценочных обязательств рассчитывается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н, МСФО (IAS) 19.

В течение года резерв используется для покрытия сумм, фактически начисленных в оплату отпусков, и соответствующих им сумм взносов на обязательное социальное страхование. Использование резерва производится в момент начисления отпускных по очередным и дополнительным отпускам.

Компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении, включая сумму начисленных страховых взносов, в бухгалтерском учете отражается за счет использования резерва по дебету счета 96 «Резервы предстоящих расходов», в корреспонденции с кредитом:

- счета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» – на суммы оплаты труда работникам за время отпуска и
- счета 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» – на суммы начисленных взносов с оплаты труда работникам за время отпуска.

Ежегодно по состоянию на 31 декабря проводится инвентаризация резерва (п. п. 3.49, 3.50 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49).

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Оценочные обязательства по завершению строительства

В качестве оценочных обязательств учитываются обязательства по завершению строительства объектов, прямым или косвенным образом относящихся к сдаваемой очереди, сдаваемому объекту строительства. К таким объектам могут быть отнесены объекты и работы:

- ✓ завершение которых связано с сезонностью (например, озеленение),
- ✓ относимые к нескольким пусковым комплексам, очередям строительства или проекту в целом (например, сети и инженерные сооружения, социальные объекты, относящиеся ко всему микрорайону или территории застройки),
- ✓ другие затраты по объекту строительства, которые запланированы, но еще не понесены (не полностью понесены) и не влияют на готовность объекта к эксплуатации (например, внутренняя отделка квартир, коммерческих площадей).

Отчисления в резерв отражаются при закрытии сдаваемой очереди, сдаваемого объекта строительства в случае, если нет уверенности, что затраты на строительство объектов, входящих в эту очередь, на строительство отдельно сдаваемого объекта понесены полностью.

Использование резерва производится по мере понесенных затрат, на которые был создан резерв. Реклассификация резерва запрещена.

Резервы:

Общество создает резервы:

- ✓ сомнительных долгов;
- ✓ под снижение стоимости материальных ценностей;
- ✓ под обесценение финансовых вложений.

Другие виды резервов в Организации не создаются

Резерв сомнительных долгов

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов организации. При наличии перед контрагентом встречного обязательства (кредиторской задолженности) сомнительным долгом признается соответствующая задолженность перед Обществом в той части, которая превышает указанную кредиторскую задолженность перед этим контрагентом. При наличии задолженностей с

разными сроками возникновения уменьшение таких задолженностей на кредиторскую задолженность производится, начиная с первой по времени возникновения.

Учет резервов сомнительных долгов ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам» в разрезе:

- Контрагентов;
- Договоров;
- Документов взаиморасчетов.

Резерв создается раз в квартал на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации, учитываемой на счетах 60, 62, 76.

По взаиморасчетам с покупателями сомнительной считается дебиторская задолженность организации, учитываемая на субсчетах 62.01, 62.21, 62.31, 76.06, 76.26, 76.36, которая на момент инвентаризации не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией и которая

- не погашена в сроки, установленные договором, и превышает 100 000 рублей по контрагенту, либо
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство, либо
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве.

По взаиморасчетам с поставщиками и подрядчиками (авансирование), прочими контрагентами сомнительной считается дебиторская задолженность организации, учитываемая на субсчетах 60.02, 60.22, 60.32, 76.02, 76.03, 76.05, 76.09, 76.25, 76.29, 76.35, 76.39, которая на момент инвентаризации не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией и которая

- не погашена в сроки, установленные договором, и превышает 1 000 000 рублей по контрагенту, либо
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство, либо
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве.

На сумму ежеквартальных отчислений в резерв делаются записи:

Дебиторская задолженность включается в баланс за минусом резерва (п.35 ПБУ 4/99).

Информация об оценочных резервах раскрывается в пояснении к бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей

В случае если сформированная в бухгалтерском учете стоимость материально-производственных запасов превышает их чистую стоимость продажи, запасы уцениваются до чистой стоимости продажи. При этом формируется резерв под обесценение материальных ценностей.

Признаками возможного обесценения является моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов и т.п. Резерв формируется по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных запасов. Резервы под обесценение создаются в отношении:

- ✓ Материалов,
- ✓ Товаров,
- ✓ Готовой продукции (квартир и иных объектов недвижимости).

При создании резервов 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 материально-производственных запасов;
- ✓ текущая рыночная стоимость готовой продукции, при производстве которой используется сырье, материалы и другие материально-производственные запасы.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ при котором Организация формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет 5%.

Сумма резерва равна разнице между чистой стоимостью продажи и той стоимостью, по которой они учитываются. Отчисления в резерв отражаются ежеквартально.

В бухгалтерском балансе на конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценивание финансовых вложений создается по финансовым вложениям, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка финансовых вложений на обесценение производится раз в год по состоянию на дату составления бухгалтерской отчетности.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- ✓ на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- ✓ в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- ✓ на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Резерв учитывается на счете 59 "Резервы под обесценение финансовых вложений" в разрезе:

- Контрагентов;
- Ценных бумаг и долей - для акций, долей и долговых ценных бумаг.

Величина резерва под обесценение финансовых вложений является оценочным значением и отражается в составе прочих расходов того периода, в котором создается (изменяется) данный резерв.

Резерв формируется в зависимости от вида финансовых вложений.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 5%.

Метод признания доходов и расходов в налоговом учете

Доходы и расходы при исчислении налога на прибыль определяются методом начисления.

При применении метода начисления доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

В этом случае для доходов от реализации датой получения дохода признается день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг, имущественных прав), определяемый в соответствии с п.1 ст.39 Налогового кодекса РФ, независимо от фактического поступления денежных средств (иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав) в их оплату.

Для целей налогообложения налогом на прибыль, расходы признаются в соответствии с требованиями статьи 272 НК РФ. При этом расходы в виде сумм комиссионных сборов, на оплату сторонним организациям за выполненные ими работы (предоставленные услуги), в виде арендных платежей за арендуемое имущество и иные подобные расходы признаются для целей налогового учета в последний день отчетного (налогового) периода. Датой осуществления расходов на командировки, на содержание служебного транспорта, на представительские расходы признается дата утверждения авансового отчета.

Расходы Общества, в целях налогообложения налогом на прибыль, делятся на расходы, связанные с производством и реализацией и внереализационные расходы.

Резервы

Резервы на ремонт основных средств и расходов по гарантийному ремонту не создаются. Сумма расходов на ремонт основных средств и расходов по гарантийному ремонту, включается во внереализационные расходы Организации в полной сумме произведенных расходов в отчетном месяце.

Резервы на выплату ежегодных вознаграждений за выслугу лет, на выплату ежегодных вознаграждений по итогам работы за год не создаются.

Резерв по сомнительным долгам формируется в соответствии с требованиями ст. 266 НК РФ.

При этом сумма резерва по сомнительным долгам не может превышать 10% от выручки отчетного (налогового) периода, определяемой по ст. 249 НК РФ (абз. 5 п. 4 ст. 266 НК РФ). При исчислении резерва по сомнительным долгам в течение налогового периода по итогам отчетных периодов его сумма не может превышать большую из величин - 10 процентов от выручки за предыдущий налоговый период или 10 процентов от выручки за текущий отчетный период.

Безнадежными долгами (долгами, нереальными к взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации (п.2 ст.266 НК РФ).

В качестве оценочных обязательств создается резерв на предстоящую оплату отпусков. Бухгалтерский учет резервов на предстоящую оплату отпусков работникам ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» (субсчет 96.01).

Порядок исчисления ежемесячного авансового платежа по налогу на прибыль

Отчетным периодом по налогу на прибыль организаций являются: I квартал, полугодие и девять месяцев календарного года.

По итогам каждого отчетного (налогового) периода авансовые платежи по налогу на прибыль исчисляются, исходя из ставки налога и прибыли, подлежащей налогообложению, рассчитанной нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания отчетного (налогового) периода.

Налог на добавленную стоимость

Организация учета выручки и иных операций, облагаемых и необлагаемых НДС

В соответствии с пунктом 4 статьи 149 Кодекса налогоплательщики, осуществляющие операции, подлежащие освобождению, и операции, не подлежащие освобождению, обязаны вести отдельный учет таких операций.

Для организации отдельного учета НДС по выручке от реализации, авансам полученным и иным поступлениям используются следующие правила:

- Выручка от реализации обособляется в учете следующим образом:
 - При отражении на счете 90.01.1 путем использования аналитики учета «ставка НДС». Выручка от реализации, необлагаемая НДС, отражается по аналитике «без НДС», выручка от реализации, облагаемая НДС, отражается по соответствующим ставкам НДС.
 - При отражении на счете 91.01 путем использования аналитики учета «прочие доходы и расходы». Выручка от реализации, облагаемая НДС, отражается на обособленных значениях аналитики «прочие доходы и расходы» от выручки от реализации, необлагаемой НДС.
- Операции по предоставлению займов отражаются обособлено на счете 58.03 и на счете 58.02 при предоставлении займов в виде векселей.
- Операции по получению займов отражаются обособлено на счете 66 и на счете 67.
- Авансы, полученные по операциям, необлагаемым НДС, обособляются в учете от авансов, полученных по операциям, облагаемым НДС, по аналитике учета «договор». Авансы, полученные учитываются на следующих счетах 62.02, 62.22, 62.32.

Организация учета накопления НДС по приобретаемым товарам, работам и услугам для операций, облагаемых и необлагаемых НДС

В соответствии с пунктом 4 статьи 170 Кодекса налогоплательщик обязан вести отдельный учет сумм налога по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

Для накопления данных по учету НДС по приобретенным товарам, работам, услугам, когда приобретенные товары (работы, услуги) одновременно используются в деятельности, как облагаемой, так и не облагаемой НДС (абз.5 п.4 статья 170 НК РФ), и на дату приобретения невозможно однозначно определить, какая часть приобретенных товаров (работ, услуг) будет использована в деятельности, облагаемой НДС, а какая – в деятельности, не облагаемой НДС, используется регистр «НДС по косвенным расходам».

Накопленный НДС, относящийся к указанным затратам, распределяется автоматически на основании пропорции облагаемых и не облагаемых НДС операций.

Распределение НДС по приобретаемым товарам работам и услугам, используемых для операций как облагаемых, так и необлагаемых НДС (далее НДС по косвенным расходам).

НДС, накопленный в регистре «Раздельный учет НДС», для которого установлен способ учета НДС «Распределяется», распределяется по следующим направлениям учета:

- ✓ Для списания НДС на расходы по реализации товаров, работ, услуг, необлагаемых НДС. Счет списания НДС – 26. Основание передачи – распределение НДС по косвенным расходам. Дата операции – последнее число каждого квартала.
- ✓ Для предъявления НДС к вычету по реализации товаров, работ, услуг, облагаемых НДС. Счет списания НДС – 68.02. Основание передачи – распределение НДС по косвенным расходам. Дата операции – последнее число каждого квартала.

Сумма НДС по каждому направлению учета определяется как процентная доля НДС, относящаяся к затратам на счете 26, накопление которых сопровождалось и накоплением НДС по счету 19.03, 19.04.

Сумма НДС, подлежащая распределению равна остатку НДС в регистре «Раздельный учет НДС», для которого установлен способ учета НДС «Распределяется», на конец квартала.

База распределения – выручка от операций по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, признанных объектом налогообложения и освобожденных от НДС, за каждый

квартал. При этом доходы, которые не признаются выручкой от реализации товаров (работ, услуг), при расчете пропорции не учитываются.

4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

4.1. Нематериальные активы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1110	Нематериальные активы	7 233	8 146	8 133
		в том числе: Капитальные затраты на создание нематериального актива	-	-	8 133
		Нематериальный актив	7 233	8 146	-

В составе нематериальных активов отражены остаточная стоимость бренда "INSIDER/Инсайдер" в сумме 7 233 581 (Семь миллионов двести тридцать три тысячи пятьсот восемьдесят один) рубль 12 коп.

4.2. Основные средства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1150	Основные средства	314 767	416 411	513 927
		в том числе: Основные средства	2 308	2 675	1 770
		Право пользования активом	312 459	413 736	512 157

В составе основных средств отражено имущество Общества, признаваемое основными средствами:

- компьютеры и офисная техника (оргтехника);
- офисная мебель и демонстрационное (рекламное) оборудование;
- украшения и предметы интерьера.

Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости (фактическим затратам на их приобретение, сооружение или изготовление).

После признания объект ОС оценивается в бухгалтерском учете по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации.

Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода			За период			На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Компьютеры и оргтехника									
Ноутбук Lenovo ThinkPad E16 G1 16" 2023 IPS Intel Core i5 1335U 1.3ГГц, БП-000654	109 166,67	(91 700,01)	17 466,66	107 080,00	(21 749,86)	(0)	216 246,67	(113 449,87)	102 796,80
Компьютер HP Pavilion TG01-2090ur Intel Core i5 11400F, DDR4 8Гб; 512Гб(SSD), NVIDIA GeForce GTX 16, БП-000075	109 166,67	(9 1700,01)	0,00	107 080,00	(4 283,20)		107 080,00	(4 283,20)	102 796,80
Офисная мебель и техника									
Диван Хэмптон, БП-000256	103 900,00	(23 845,92)	80 054,08		(20 439,36)		103 900,00	(44 285,28)	59 614,72
Комод "Irvin Design" 4; 6 ящиков; графит, беиц-масло, БП-000243	152 698,56	(35 045,58)	117 652,98		(30 039,06)		152 698,56	(65 084,64)	87 613,92
Кресло Dublin 1460, beige Lazio fabric 3091/matt black structure lacquered. H1110/41*W91*D98 см. (1), БП-000246	230 720,00	(52 952,14)	177 767,86		(45 387,54)		230 720,00	(98 339,68)	132 380,32
Кресло Dublin 1460, beige Lazio fabric 3091/matt black structure lacquered. H1110/41*W91*D98 см. (2), БП-000245	230 720,00	(52 952,14)	177 767,86		(45 387,54)		230 720,00	(98 339,68)	132 380,32
Телевизор LG 75UP8006LC.ADKB 75", Ultra HD 4K, черный, БП-000258	109 990,00	(25 243,60)	84 746,40		(21 637,38)		109 990,00	(46 880,98)	63 109,02
Телевизор Samsung QE85Q60ABUXCE, 85", QLED, Ultra HD 4K, черный, БП-000240	229 990,00	(52 784,62)	177 205,38		(45 243,96)		229 990,00	(98 028,58)	131 961,42
Телевизор Samsung UE70AU7100UXCE, 70", Ultra HD 4K, титан (1), БП-000259	104 990,00	(24 096,10)	80 893,90		(20 653,80)		104 990,00	(44 749,90)	60 240,10
Телевизор Samsung UE70AU7100UXCE, 70", Ultra HD 4K, титан (2), БП-000260	104 990,00	(24 096,10)	80 893,90		(20 653,80)		104 990,00	(44 749,90)	60 240,10
Тумба "Cube Design" 3 (с нишей); фасад "пашки", *КМ-009.103-1; графит, беиц-масло, БП-000244	142 164,97	(32 627,98)	109 536,99		(27 966,87)		142 164,97	(60 594,85)	81 570,12
Рекламные конструкции									
Вывеска "INSIDER", БП-000264	1 801 120,00	(331 428,15)	1 469 691,85	470 650,00	(596 867,27)	(0)	2 271 770,00	(928 295,42)	1 343 474,58
Вывеска "INSIDER. Апартаменты с отделкой", БП-000457	186 000,00	(60 324,36)	125 675,64		(60 324,32)		186 000,00	(120 648,68)	65 351,32
Маяк "INSIDER" 1:100, БП-000287	212 500,00	(5 743,24)	206 756,76		(68 918,88)		212 500,00	(74 662,12)	137 837,88
Сетка с двояной подсветкой "Insider" 17,2*8,3 м, БП-000669	1 402 620,00	(265 360,55)	1 137 259,45		(45 4903,8)		1 402 620,00	(720 264,35)	682 355,65
Украшения									
Композиция: Искусственная елка 210 см, БП-000263	150 020,50	(48 655,32)	0,00	470 650,00	(12 720,27)		470 650,00	(12 720,27)	457 929,73
Право пользования активом	150 020,50	(48 655,32)	101 365,18		(48 655,32)		150 020,50	(97 310,64)	52 709,86
Земельный участок № 77:05:0002002:32, БП-000255	610 981 788,69	(197 245 831,5)	413 735 957,16	3 054 983,29	(104 152 914,5)	(179282,6)	613 857 489,43	(30 139 746,00)	312 458 743,39
Нежилое помещение 20,3 кв.м., БП-000643	610 981 788,69	(197 245 831,5)	413 735 957,16	3 054 983,29	(103 433 989,30)		610 981 788,69	(300 679 820,9)	310 301 967,84
Итого	614 452 259,39	(198 041 259,2)	416 411 000,20	3 632 713,29	(105 097 596,3)	(179282,6)	617 905 690,13	(303 138 855,5)	314 766 834,67

Также в составе строки 1150 отражена дисконтированная стоимость Права пользования активом (ППА) состоящая из арендных платежей (без НДС), которая равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество может получить заем на сопоставимый срок за вычетом накопленной амортизации ППА, начисляемой ежемесячно на счет 02 «Амортизация основных средств». ППА возникает на основании договора аренды от 12.09.2003 № М-05-020826 на земельный участок по адресу: Автозаводская улица, вл. 24, корп.1.

01 января 2023 г. в связи с изменением кадастровой стоимости арендованного имущества была произведена корректировка условий аренды

Первоначальная стоимость ППА – 944 579 073,88 руб.;

Срок аренды с 30.12.2021 г. по 29.12.2027 г.;

Ставка дисконтирования – 15 %;

Дисконтированная стоимость ППА – 614 512 911,28 руб.;

Накопленная амортизация ППА – 302 054 167,89 руб.

4.3. Финансовые вложения

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1170	Финансовые вложения	3 802 718	3 802 718	-
		в том числе связанные стороны: ООО «РКС-Москва»	3 802 718	3 802 718	-

В составе финансовых вложений отражена сумма выданного займа связанной стороне ООО «РКС-Москва» по договору беспроцентного займа №013 от 02.09.2022 г. о предоставлении займа в размере 3 889 434 170,00 рублей, срок возврата – не позднее 31 августа 2032 г. 07 июня 2023 г. подписано дополнительное соглашение, по условиям которого устанавливается процентная ставка в размере 4,2%. Начисление процентов начинается с 01 апреля 2023 г.

4.4. Отложенные налоговые активы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1180	Отложенные налоговые активы	875 155	400 602	246 819
		в том числе:			
		Внеоборотные активы	122 500	9 546	94
		Оценочные обязательства и резервы	290	47	97
		Расходы будущих периодов	275 206	100 543	11 079
		Убытки прошлых лет	240 281	101 572	48 221
		Арендные обязательства	236 878	188 894	187 328

4.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1190	Прочие внеоборотные активы	119	-	-

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
		в том числе: Приобретение компонентов основных средств Объекты капитального строительства	119	-	-
			-	-	-

4.6. Запасы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1210	Прочие внеоборотные активы	3 417 888	1 707 782	524 347
		в том числе: Объекты капитального строительства	3 417 888	1 707 760	524 347
		Материалы	-	22	

В составе запасов отражены накопленные затраты на строительство жилого комплекса уменьшенные на расходы, признанные в отчетном периоде по МСФО 15 в размере 490 002 598,82 рублей и включающие в себя:

Статья затрат	Сумма, тыс. руб.
Расходы, признанные в отчетном периоде по МСФО 15	(490 003)
Арендные платежи за ЗУ	8 265
Архитектурная концепция	7 461
Геомониторинг	2 959
Затраты на экспертизу/согласования	3 645
Изыскания	5 638
Охрана	1 500
Подготовительные работы	1 726 936
Проект (стадия "П")	151 006
Процентные расходы по аренде	214 148
Процентные расходы по целевому кредиту	1 100 681
Рабочая документация	91 382
Расходы на вознаграждение технического заказчика	145 357
Расходы на смену ВРИ	300 680
Расходы на услуги генерального подрядчика	136 000
Слаботочные сети/телефония (внутриплощадочные сети)	3 798
Слаботочные сети/телефония (технологическое присоединение (мощность))	5
Строительство временных дорог, инженерных сетей и сооружений	457
Технический надзор за строительством	442
Электроснабжение (внутриплощадочные сети)	5 149
Электроснабжение (технологическое присоединение (мощность))	2 292
Электроснабжение ТУ (внеплощадочные сети и линейные объекты)	90
ИТОГО	3 417 888

4.7. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1220	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям в том числе: НДС по капитальному строительству	390 073	160 100	46 282
			390 073	160 100	46 282

4.8. Дебиторская задолженность

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1230	Дебиторская задолженность	2 241 437	682 621	4 170 179

Наименование дебиторской задолженности	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2024 год	2023 год	2022 год
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Краткосрочная дебиторская задолженность	2 121 497	553 473	209 353
Выполненные этапы по незавершенным работам	875 969	95 901	754
Расчеты с поставщиками по авансам выданным в том числе связанные стороны:	911 357	287 996	158 195
ООО «РКС-Москва»	-	-	92 889
ООО «РКС-Строй»	875 112	268 673	-
ООО «РКС-Проект»	4 035	-	-
Расчеты по налогам и сборам	555	449	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами в том числе связанные стороны:	333 616	169 127	50 404
ООО «РКС-Москва»	280 047	120 333	-
ООО «РКС-Строй»	10 041	3 797	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	119 940	129 148	3 960 825
Расчеты с поставщиками по авансам выданным	119 940	129 148	71 391
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами в том числе связанные стороны:	-	-	3 889 434
ООО «РКС-Москва»	-	-	3 889 434

В составе краткосрочной дебиторской задолженности отражена сумма авансов поставщикам за проектные и архитектурные решения, разработку градостроительной документации, изыскания, а также признаваемый ежемесячно аванс по добровольному медицинскому страхованию сотрудников и начисленные проценты по выданному долгосрочному займу связанной стороне ООО «РКС-Москва» по договору беспроцентного займа №013 от 02.09.2022 г. (дополнительное соглашение от 07.06.2023 г.)

В составе долгосрочной дебиторской задолженности отражены суммы авансов за технические условия и технические присоединения проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа,

планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1».

4.9. Денежные средства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	5 587 091	7 818 724	8 521 207
		в том числе: Аккредитив в ПАО СБЕРБАНК	5 585 094	7 730 198	8 521 137
		Остаток денежных средств на расчетном счете в ПАО СБЕРБАНК	1 997	26	70
		Остаток денежных средств на депозитном счете в ПАО СБЕРБАНК	-	88 500	-

Валютные счета отсутствуют.

4.10. Прочие оборотные активы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1260	Прочие оборотные активы	-	465	1 261

В составе Прочих оборотных активов отражены расходы будущих периодов в виде лицензии на право использования программных продуктов для электронного обмена документами Контур.Экстерн и Контур.Диадок, услуги по годовому абонентскому обслуживанию данных сервисов, а также право использования лицензий, необходимых для оперативного управления Обществом.

4.11. Капитал и резервы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1310	Уставный капитал	10	10	10
	1350	Добавочный капитал	63 298	63 298	63 298
	1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(507 617)	(387 664)	(205 743)

Общим собранием участников Общества (протокол от «04» февраля 2022 г.) принято решение внести вклад в имущество Общества в размере 63 297 814 (Шестьдесят три миллиона двести девяносто семь тысяч восемьсот четырнадцать) рублей 00 копеек. Вклад в имущество Общества произведен в целях увеличения чистых активов.

4.12. Долгосрчные заемные средства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1410	Долгосрчные заемные средства	10 122 863	6 686 200	4 609 700
		в том числе:			
		Долгосрчные кредиты	8 185 145	5 608 054	4 434 711
		Долгосрчные займы	304 767	304 767	62 614
		в том числе связанные стороны:			
		ООО "РКС-Москва"	304 767	304 767	62 614
		Проценты по долгосрчным кредитам	1 592 686	748 671	109 238
		долгосрчным займам	40 265	24 708	3 137
		в том числе связанные стороны:			
		ООО "РКС-Москва"	40 265	24 708	3 137

«19» августа 2022 г. подписан договор на открытие невозобновляемой кредитной линии (НКЛ) № 380B0091XMF. Кредитор – ПАО СБЕРБАНК. Лимит кредитной линии – 14 990 176 290 (Четырнадцать миллиардов девятьсот девяносто миллионов сто семьдесят шесть тысяч двести девяносто) рублей 00 копеек. Лимит кредитной линии действует с 19.08.2022 г. по 18.11.2025 г. Срок действия кредитной линии по 18 августа 2026 г. Договор НКЛ заключен с целью:

- выдача займа ООО «РКС-Москва» на погашение текущей задолженности в сумме 3 876 406 000 рублей (Цель 1);

- на финансирование затрат по реализации проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1» в сумме 11 443 898 800,00 рублей (Цель 2).

По договору НКЛ устанавливается средневзвешенная процентная ставка, рассчитываемая по формуле:

$$I = \frac{A * I(a) + F * I(v) + (K - A - F) * I(i)}{K}$$

если $A+F > K$ и $A \leq K$, то $I = (A * I(a) + (K - A) * I(v)) / K$

где,

I	- средневзвешенная ставка по кредиту	
A	- среднедневной остаток кредитных ресурсов по кредиту, находящиеся на счетах покрытия по аккредитиву	
F	- среднедневной остаток средств на счетах эскроу	
K	- среднедневной остаток задолженности по кредиту	
$I(a)$	- специальная ставка на остаток задолженности по кредиту, покрытый средствами на аккредитивах	1,0%
$I(v)$	- специальная ставка на сумму задолженности по кредиту, равную средствам по эскроу	3,8%
$I(i)$	- базовая ставка, начисляемая на непокрытую эскроу и аккредитивами задолженность	10,8%

При этом если среднедневной остаток средств на счетах эскроу составит 100% и более процентов от среднедневного остатка задолженности по основному долгу, уменьшенному на среднедневной

остаток кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву, то размер ставки $I(v)$ определяется в соответствии с таблицей:

$F/(K-A)$	$I(v)$
≤ 100	3,80%
$>100 \leq 110$	3,80%
$>110 \leq 120$	2,89%
$>120 \leq 130$	1,99%
$>130 \leq 140$	1,08%
$>140 \leq 150$	0,18%
$>150 \leq 160$	0,01%
$>160 \leq 170$	0,01%
$>170 \leq 180$	0,01%
$>180 \leq 190$	0,01%
$>190 \leq 200$	0,01%

Расчетным периодом для определения средневзвешенной процентной ставки является календарный месяц. Проценты по кредиту начисляются на сумму фактической ссудной задолженности, включающей в себя сумму основного долга по Договору, а также сумму кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву. Уплата процентов (Отложенных процентов) осуществляется не позднее даты полного погашения кредита или в течении 90 календарных дней с даты ввода в эксплуатацию «Здания краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». На сумму Отложенных процентов происходит начисление процентов по ставке 10,8%, срок уплаты которых соответствует сроку уплаты Отложенных процентов.

На «31» декабря 2024 г. сумма задолженности составляет 15 464 950 705,66, в том числе:

- Сумма основного долга – 8 185 145 903,06 рублей;
- Сумма кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву – 5 585 093 817,00 рублей;
- Накопленные отложенные проценты, в том числе Проценты на Отложенные проценты – 1 592 685 850,43 рублей

В соответствии с п.6-7 Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008)" расходы по данному целевому кредиту относящиеся к сумме займа Цели 1 отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, так как приобретаемый земельный участок не является инвестиционным активом; расходы по данному целевому кредиту относящиеся к сумме займа Цели 2 отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе капитализированных расходов по созданию инвестиционного проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1».

«09» марта 2022 г. с ООО «РКС-Москва» заключен договор займа №011-22 о предоставлении Обществу займа в размере 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей 00 копеек. Цель займа – обеспечение хозяйственной деятельности Общества. За пользование займом начисляются проценты в размере 15% годовых. Срок возврата займа не позднее «09» марта 2025 г., уплата процентов осуществляется одновременно с погашением основного долга. На «31» декабря 2024 г. сумма задолженности составляет 21 686 295,11, в т.ч.:

- Сумма основного долга - 16 069 521,74 рублей;
- Накопленные проценты – 5 616 773,37 рублей.

В соответствии с п.6 Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008)" расходы по данному целевому займу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, так как цель займа не связана с созданием инвестиционного актива.

«04» февраля 2022 г. между ООО «РКС-Москва» и Десятниковым Дмитрием Львовичем заключено соглашение о переводе долга по договору денежного займа №2021-02/01 от 19.02.2021 г., согласно которому ООО «РКС-Москва» принимает на себя задолженность Общества в части суммы основного долга в размере 54 727 145,82 рубля. Проценты за пользование денежными средствами к ООО «РКС-Москва» не переходят, проценты за пользование денежными средствами не начисляются. Цель по

Договору займа - создание инвестиционного проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1».

На «31» декабря 2024 г. сумма долга составляет 54 727 145,82 рублей, срок возврата денежных средств – «31» декабря 2022 г.

«04» февраля 2022 г. между ООО «РКС-Москва» и ООО «Инвестиционная Группа АБСОЛЮТ» заключено соглашение о переводе долга по договору денежного займа от 09.02.2021 г., согласно которому ООО «РКС-Москва» принимает на себя задолженность Общества в части суммы основного долга в размере 166 517 532,72 рубля, в том числе право на проценты за пользование денежными средствами с даты заключения соглашения. Цель по Договору займа -по созданию инвестиционного проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». За пользование займом начисляются проценты в размере 4,5% годовых.

На «31» декабря 2024 г. сумма долга составляет 188 278 864,97 рублей, в том числе проценты – 21 761 33225 рублей, срок возврата денежных средств – «31» декабря 2022 г.

«04» февраля 2022 г. между ООО «РКС-Москва» и ООО «Инвестиционная Группа АБСОЛЮТ» заключено соглашение о переводе долга по договору денежного займа № 02-10-2018 от 02.10.2018 г., согласно которому ООО «РКС-Москва» принимает на себя задолженность Общества в части суммы основного долга в размере 47 000 000,00 рублей, в том числе право на проценты за пользование денежными средствами с даты заключения соглашения. Цель по Договору займа -по созданию инвестиционного проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». За пользование займом начисляются проценты в размере 5,5% годовых.

На «31» декабря 2024 г. сумма долга составляет 54 507 123,356 рублей, в том числе проценты – 7 507 123,35 рублей, срок возврата денежных средств – «02» октября 2023 г.

В соответствии с п.6 Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008)" расходы по данному целевому займу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, так как цель займа не связана с созданием инвестиционного актива.

«26» август 2022 г. между Обществом, ПАО Сбербанк и ООО «РКС-Москва» подписано Соглашение кредиторов о порядке удовлетворения требований к должнику №1, согласно которому задолженность Общества к ООО «РКС-Москва» признается младшей по отношению к задолженности Общества к ПАО Сбербанк и подлежит погашению после исполнения обязательств по Договору на открытие невозобновляемой кредитной линии (НКЛ) № 380B0091XMF от «19» августа 2022 г.. Срок возврата переносится на 19 августа 2026 г.

4.13. Отложенные налоговые обязательства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1420	Отложенные налоговые обязательства, в том числе:	728 214	308 624	198 495
		Внеоборотные активы			
		Основные средства	403 837	171 571	46 412
		Прочие расходы	78 115	82 747	102 431
		Проценты по обязательствам	218 992	19 180	151
			27 270	35 126	49 500

4.14. Прочие долгосрочные обязательства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1450	Прочие обязательства	6 020 630	8 303 054	9 069 684

Наименование прочего обязательства	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2024 год	2023 год	2022 год
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Долгосрочная кредиторская задолженность	6 020 630	8 303 054	9 069 684
Сумма кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву	5 654 157	7 784 123	8 521 137
Расчеты с поставщиками в том числе связанные стороны: ООО «РКС-Строй»	99 428	26 432	1 625
Арендные обязательства (без НДС)	99 428	26 432	1 625
	267 046	492 498	546 922

В составе долгосрочных обязательств отражена сумма кредитных ресурсов по договору на открытие невозобновляемой кредитной линии (НКЛ) № 380B0091XMF от 19.08.2022 г., находящихся на счетах покрытия по аккредитивам:

- Отзывный, Покрытый аккредитив № W738S2203800H от 15.11.2022г. на сумму 8 500 000 000,00 рублей на финансирование затрат по строительству «Здания краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1», договор генерального строительного подряда №017-22 от 01.04.2022 г. На «31» декабря 2024 г. остаток денежных средств на аккредитиве 5 550 093 817,00 рублей.

- Отзывный, Покрытый аккредитив № W734S2203800H от 15.11.2022г. на сумму 180 000 000,00 рублей на финансирование затрат по строительству «Здания краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1», договор на комплексное управление проектом №007-22 от 01.03.2022. На «31» декабря 2024 г. остаток денежных средств на аккредитиве 35 000 000,00 рублей.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2024 года отражена сумма задолженности перед связанной стороной:

- Обществом с ограниченной ответственностью «РКС-Строй», в том числе:
 - Гарантийное удержание в размере 5% по договору генерального подряда №017-22 от 01.04.2022 г. в размере 99 427 656,84 руб.

4.15. Краткосрочные заемные средства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1510	Краткосрочные заемные средства	-	-	228 019
		в том числе: краткосрочные займы	-	-	268 245
		в том числе связанные стороны: ООО "РКС-Москва"	-	-	268 245

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
		Проценты по краткосрочным займам в том числе связанные стороны: ООО "РКС-Москва"	-	-	9 112
			-	-	9 122

«26» август 2022 г. между Обществом, ПАО Сбербанк и ООО «РКС-Москва» подписано Соглашение кредиторов о порядке удовлетворения требований к должнику №1, согласно которому задолженность Общества к ООО «РКС-Москва» признается младшей по отношению к задолженности Общества к ПАО Сбербанк и подлежит погашению после исполнения обязательств по Договору на открытие невозобновляемой кредитной линии (НКЛ) № 380B0091XMF от «19» августа 2022 г. Переведено в долгосрочные заемные средства в 2023 г.

4.16. Кредиторская задолженность

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1520	Кредиторская задолженность	38 835	23 814	68 203

Наименование кредиторской задолженности	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2024 год	2023 год	2022 год
Краткосрочная кредиторская задолженность	38 835	23 814	68 203
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в том числе связанные стороны ООО «РКС-Москва»	38 267	23 393	12 618
ООО «РКС Девелопмент»	-	-	4 800
	-	-	375
Расчеты по налогам и сборам	568	411	-
Расчеты с прочими кредиторами в том числе связанные стороны ООО «РКС-Москва»	-	9	55 585
	-	-	20 452

4.17. Оценочные обязательства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1540	Оценочные обязательства	1 159	233	485

В качестве оценочных обязательств Общество учитывает обязательства по оплате предстоящих отпусков сотрудников. Учет оценочных обязательств рассчитывается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н, МСФО (IAS) 19.

4.18. Прочие обязательства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1550	Прочие обязательства	169 088	-	-

Наименование кредиторской задолженности	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2024 год	2023 год	2022 год
Краткосрочная кредиторская задолженность	169 088	-	-
Расчеты по аренде	169 088	-	-

В составе кредиторской задолженности отражены арендные обязательства со сроком исполнения в течении 1 года.

4.19. Выручка и себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2024 год	2023 год
Выручка застройщика по мере строительной готовности	780 068	95 147

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2024 год	2023 год
Фактическая сумма затрат по мере строительной готовности	(489 054)	(51 592)

Выручки застройщика и фактическая сумма затрат признается по мере строительной готовности.

Степень готовности определяется исходя из отношения суммы фактических затрат на реализацию проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1» к плановой стоимости реализации проекта согласно Бюджету строительства (финансовой модели).

Выручка застройщика по мере строительной готовности определяется как доля в размере степени готовности от суммы заключенных ДДУ.

Фактическая сумма затрат по мере строительной готовности определяется как доля в размере степени готовности от себестоимости помещений, по которым заключены ДДУ.

4.20. Коммерческие расходы

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2024	2023
Аренда офиса	(3 677)	(3 600)
Затраты на регистрацию сделок	(10)	(20)
Интернет	(42)	(72)
Командировочные расходы	(-)	(16)
Коммунальные услуги	(929)	(888)
Маркетинговые услуги	(23 199)	(624)
Оплата труда отдела продаж	(20 849)	(14 810)
Подготовительные работы	(319)	(-)
Почтовые расходы	(25)	(32)
Программное обеспечение (покупка, обновление)	(9)	(1 684)
Представительские расходы (НП)	(182)	(-)
Прочие расходы	(13)	(15)
Разработка продвижение и поддержка сайта проекта	(1 834)	(-)
Расходы на рекламу компании (НП)	(247)	(-)
Расходы на содержание офиса продаж (амортизация)	(277)	(277)

Расходы на содержание офиса продаж (материальные)	(8 506)	(1 648)
Расходы на содержание офиса продаж (прочие)	(67 349)	(830)
Расчеты со сторонними агентами	(61 769)	(11 298)
Реклама проектов (не нормируемые)	(125 152)	(118 693)
Страховые взносы от расходов на оплату отдела продаж	(3 515)	(2 535)
Услуги телефонной связи	(163)	(356)
ИТОГО	(318 066)	(157 398)

В составе коммерческих расходов отражены затраты для нужд продвижения проекта, организации продаж и расходы, относящиеся на офис продаж.

4.21. Управленческие расходы

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2024	2023
Амортизационные отчисления по НМА	(69)	(6)
Аренда офиса	(-)	(900)
Аудит и консалтинг	(2 445)	(398)
Добровольное медицинское страхование работников	(-)	(2 536)
Интернет	(657)	(-)
Командировочные расходы АУП	(17)	(-)
Налог на имущество	(52)	(2)
Обучение персонала (тренинги, повышения квалификации) АУП	(950)	(50)
Почтовые расходы	(2)	(2)
Приобретение оргтехники	(604)	(562)
Программное обеспечение (покупка, обновление)	(299)	(141)
Процентные расходы по аренде	(869)	(-)
Расходы на охрану труда и технику безопасности АУП	(-)	(36)
Списание материалов	(-)	(9)
Страховые взносы от расходов на оплату труда АУП	(2 024)	(563)
ФОТ АУП	(12 868)	(3 313)
Юридические услуги	(12)	(13)
ИТОГО	(20 868)	(8 530)

В составе Управленческих расходов отражены затраты для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом и строительством.

4.22. Прочие доходы

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2024 год	2023 год
Оценочные обязательства по оплате труда	-	230
Прочие доходы	2	-

4.23. Прочие расходы

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2024 год	2023 год
Исправительные записи по операциям прошлых лет	(8)	(-)
Комиссия за сопровождение и обслуживание кредита	(15 138)	(18 793)
Недостачи выявленные при инвентаризации	(-)	(14)
Оплата прочих госпошлин	(1)	(33)
Пени, штрафы, неустойки, оплаченные по договорам	(1)	(151)
Прочие расходы (НП)	(76)	(844)
Расходы на услуги банков	(390)	(145)
Расходы от списания дебиторской задолженности	(36)	(-)
Реализация прочего имущества (материалов)	(4)	(3)
ИТОГО	(15 654)	(19 983)

4.24. Налог на прибыль

Налог на прибыль составил 54 963 тыс. руб. в том числе:

- Отложенный налог на прибыль: 54 963 тыс. руб.

4.25. Чистая прибыль

Убыток Общества составил 174 273 тыс. руб.

Общество создано в 2017 году, с «24» февраля 2022 г. является специализированным застройщиком, реализуя проект «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». Реализация построенного нежилых и коммерческих помещений по договорам долевого участия, договорам купли-продажи. Строительство предполагается вести подрядным способом.

В данной отрасли положительный результат финансово-хозяйственной деятельности достигается как правило после реализации проекта.

Проектом предполагается строительство клубного дома «Insider», оснащенного всеми необходимыми элементами благоустройства, социальной и инженерной инфраструктуры. Строительство проекта предполагается произвести в одну очередь. Ожидаемый срок реализации проекта - 2 квартал 2025 г.

Прибыль ожидается в момент завершения строительства и формирования полной себестоимости проекта, как разница между стоимостью объектов ДДУ и суммой по договору ДДУ, а также при реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи.

4.26. Расшифровка строки 4221 Отчета о движении денежных средств: Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов.

Наименование показателя	Сумма
Авторский надзор	4 638
Водоснабжение (коммунальные платежи)	97
Возвраты от контрагентов	(16)
Геомониторинг	633
Затраты на экспертизу/согласования	2 029
Изыскания	1 702
Проект (стадия "П")	833
Рабочая документация	32 729
Расходы на смену ВРИ	123 856
Расходы на содержание стройплощадки (возмещаемые)	924
Слаботочные сети/телефония (технологическое присоединение (мощность))	10
Слаботочные сети/телефония ТУ (внеплощадочные сети и линейные объекты)	1 982
Строительно-монтажные работы	1 787 256
Электроснабжение (внутриплощадочные сети)	1 038
Электроснабжение ТУ (внеплощадочные сети и линейные объекты)	15
Электроэнергия (коммунальные платежи)	5 764
ИТОГО	1 963 490

В составе строки «платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов» отражены платежи по реализации проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1».

Арендные платежи по договору аренды земельного участка, в том числе плата за изменение ВРИ, отражаются в строке 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов» в сумме 132 855 935,95 руб.

5. РАСКРЫТИЕ ИНОЙ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

5.1. События после отчётной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

5.2. Общество не является участником совместной деятельности.

5.3. Общество не является учредителем доверительного управления.

5.4. Непрерывность деятельности

События в России и мире, связанные, в том числе, с увеличением экономической неопределенности, в связи с принятием различными странами экономических санкций в отношении РФ не оказали существенного влияния на показатели деятельности Организации и, соответственно на продолжение ее деятельности, как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

На момент утверждения данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, указанные события не оказали значительного прямого негативного влияния на деятельность ООО СЗ «Паритет».

Однако сохраняется высокая степень неопределенности в отношении влияния данных событий и возможных последующих изменений в экономической и геополитической ситуации на будущие результаты деятельности и финансового положения ООО СЗ «Паритет».

ООО СЗ «Паритет» расценивает текущую ситуацию в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство ООО СЗ «Паритет» проводит анализ волатильных микро и макроэкономических условий на будущие операционные и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2024 год.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Руководство ООО СЗ «Паритет» считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях

Кроме того, сообщаем, что нам не известно о каких-либо событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев с отчетной даты и которые могут обуславливать значительные сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно.

5.5. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

В процессе хозяйственной деятельности Общество 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 Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Финансовые риски

Общество не исключает возможности быть подверженным рыночному риску (процентный и валютный риск), кредитному риску и риску ликвидности.

- Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

- Валютный риск

Общество оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено существенному влиянию валютного риска.

- Кредитный риск

Общество оценивает кредитный риск по предоставленным Обществу заемным средствам, как низкий, так как займы были предоставлены связанными сторонами.

Общество не имеет имущества, переданного ему в залог в качестве обеспечения причитающейся ему задолженности.

- Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а же оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

5.6. Иная информация

Забалансовые счета Общества предназначены для обобщения информации о наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении, имущества, списанного на расходы, для обеспечения его сохранности, о полученных в аренду основных средств, о предоставленных и полученных обеспечениях.

На забалансовых счетах учитываются:

- Полученные обеспечения
- Выданные обеспечения;
- Материальные ценности в эксплуатации.

По состоянию на «31» декабря 2024 года ООО СЗ «Паритет» предоставило следующие обеспечения:

- Договор ипотеки № 380B0091XMF от 26.08.2022, (предмет залога – право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002002:32, здание с кадастровым номером 77:05:0002002:1105), заключенный между ООО СЗ «Паритет» (Залогодатель) и ПАО Сбербанк (Залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств ООО СЗ «Паритет» (Должник) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B0091XMF от 19.08.2022 между ПАО Сбербанк и Должником – сумма обеспечения 19 132 483 410,64 руб.;

- Договор залога имущественных прав № 380B0091XMF/ИП1 от 13.09.2022, (предмет залога – имущественные права (требования) по строительству объекта: Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0002002:32 по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1, на основании Договора генерального строительного подряда № 017-22 от 01 апреля 2022 г., заключенного между Залогодателем и ООО «РКС-Строй»), заключенный между ООО СЗ «Паритет» (Залогодатель) и ПАО Сбербанк (Залогодержатель) в обеспечение исполнения

обязательств ООО СЗ «Паритет» (Должник) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B0091XMF от 19.08.2022 между ПАО Сбербанк и Должником.

По состоянию на «31» декабря 2024 года ООО СЗ «Паритет» получило следующие обеспечения:

- Суммы, уплаченные по Договорам долевого участия находящиеся на счетах эскроу на сумму 1 369 863 714,47 руб.

5.7. Информация о судебных разбирательствах.

На момент подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество имеет судебное разбирательство: Дело № А40-254299/2023, истец АО "А ПЛЮС ЕСТЕЙТ"; ответчик ООО СЗ «Паритет», сумма исковых требований 335 448 366,29 руб. Вероятность принятия решения в пользу Общества высокая.

5.8. Сопоставимость данных отчетности, исправление существенных ошибок

В соответствии с требованиями ПБУ 4/99 и ПБУ 22/2010 Общество обеспечило сопоставимость данных в отчетности.

Руководитель
ООО СЗ «Паритет»



М.В. Щербакова

«27» марта 2025 года



Всего прошито,  **ИНТЕРКОН**
пронумеровано

и скреплено печатью

56 (Пятьдесят шесть)
лист об

