

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

Организация: "СИЛИКАТДЕВЕЛОПМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

123308, Москва г, Мнёвники ул, дом № 3, корп 1, кв. этаж 2 ком. 213

по ОКПО

47162490

ИНН

7734440512

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды

0710001

30

06

2025

по ОКПО

47162490

по ОКЕИ

384

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

Организация: "СИЛИКАТДЕВЕЛОПМЕНТ"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	4 182	4 167	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		4 182	4 167	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 379	5 018	59 929
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		5 932	4 482	2 069
	Права пользования активами		447	536	57 860
	Инвестиционная недвижимость	1160	227 029	231 479	3 843
	в том числе:				
	Основные средства		227 029	231 479	3 843
	Финансовые вложения	1170	-	-	1 352 400
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	1 352 400
	Отложенные налоговые активы	1180	452 874	363 117	179 926
	Прочие внеоборотные активы	1190	24 307	35 749	55 192
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		24 307	35 749	55 192

	Итого по разделу I	1100	714 771	639 530	1 651 290
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	6 138 767	4 504 357	508 279
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		5 563 350	4 150 842	437 533
	НДС по незавершенному строительству		575 417	353 515	70 746
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	32 839	17 820	1 420
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		137	41	-
	НДС по приобретенным НМА		833	833	-
	НДС по приобретенным МПЗ		34	29	-
	НДС по приобретенным услугам		31 835	16 917	1 420
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	453 511	394 960	404 439
	в том числе:				
	Авансы выданные, краткосрочные		72	105	158
	Расчеты с покупателями и заказчиками		2 516	4 733	4 945
	Авансы Застройщика на строительство		431 281	381 797	399 291
	Расчеты по налогам и сборам		25	12	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		19 617	8 313	33
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 340	561	17 397
	в том числе:				
	Расчетные счета		2 340	561	17 397
	Прочие оборотные активы	1260	22 476	22 630	26 632
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		22 476	22 630	26 632
	Итого по разделу II	1200	6 649 933	4 940 328	958 167
	БАЛАНС	1600	7 364 704	5 579 858	2 609 457

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(711 193)	(424 855)	(822 676)
	Итого по разделу III	1300	(711 093)	(424 755)	(822 576)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	7 772 760	5 819 521	3 295 960
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		7 049 598	5 135 311	2 679 849
	Долгосрочные займы		723 162	684 210	616 111
	Отложенные налоговые обязательства	1420	141	176	13 870
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	311	396	42 702
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по правам пользования активом		311	396	42 702
	Итого по разделу IV	1400	7 773 212	5 820 093	3 352 532
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	302 419	184 369	60 001
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		281 070	169 417	54 494
	Расчеты с покупателями и заказчиками		1 003	752	794
	Расчеты по налогам и сборам		4 612	5 247	144
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		4	4	4
	Расчеты с персоналом по оплате труда		6	6	5
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		10 724	7 169	3 915
	Расчеты между Заказчиком и Застройщиком		5 000	1 774	645
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3	3	9
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	163	148	19 491
	в том числе:				
	Обязательства по правам пользования активом, краткосрочные		163	148	19 491

	Итого по разделу V	1500	302 585	184 520	79 501
	БАЛАНС	1700	7 364 704	5 579 858	2 609 457

Генеральный директор

(наименование должности)

Поляков Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"
Организация: "СИЛИКАТДЕВЕЛОПМЕНТ"
Единица измерения тыс. руб.

Коды		
0710002		
30	06	2025
47162490		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	9 093	10 319
	в том числе:			
	Аренда зданий (помещений)_Аренда (г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл. 8)		9 093	10 319
	Себестоимость продаж	2120	(7 197)	(343)
	в том числе:			
	Аренда зданий (помещений)_Аренда (г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл. 8)		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 896	9 976
	Коммерческие расходы	2210	(83 035)	(26 493)
	Управленческие расходы	2220	(8 184)	(18 011)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(89 323)	(34 528)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	86
	Проценты к уплате	2330	(271 632)	(237 425)
	Прочие доходы	2340	-	5 183
	Прочие расходы	2350	(15 174)	(16 484)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(376 129)	(283 168)
	Налог на прибыль организаций	2410	89 791	53 028
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	89 791	53 028
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(286 338)	(230 140)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(286 338)	(230 140)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Поляков Алексей Николаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
47162490		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Организация: "СИЛИКАТДЕВЕЛОПМЕНТ"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	-	-	(822 676)	(822 576)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	100	-	-	-	-	(822 676)	(822 576)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(230 140)	(230 140)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	(1 052 816)	(1 052 716)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	(424 855)	(424 755)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	100	-	-	-	-	(424 855)	(424 755)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(286 339)	(286 339)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	100	-	-	-	-	(711 193)	(711 093)

Генеральный директор

(наименование должности)

30 июля 2025 г.

Поляков Алексей Николаевич
(расшифровка подписи)



**Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"
Организация: "СИЛИКАТДЕВЕЛОПМЕНТ"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
47162490		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	11 191	11 705
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	11 191	11 610
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	95
	Платежи - всего	4120	(1 401 805)	(772 700)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 174 121)	(650 013)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(99)	(102)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(227 585)	(122 585)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 390 614)	(760 995)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	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	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	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	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 392 393	745 212
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 392 393	745 212
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	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	1 392 393	745 212
	Сальдо денежных потоков за период	4400	1 779	(15 783)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	561	17 397
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	2 340	1 614
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Специализированное предприятие «СиликатДевелопмент»

(подпись)

Поляков Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (первоначальная стоимость, накопленные амортизация и обесценение)	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость, накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - июнь 2025 г.	4 167	-	15	-	-	-	-	4 182
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
За январь - июнь 2024 г.	г.	-	-	4 167	-	-	-	-	4 167
в том числе:									
Товарный знак "Emolot"	За январь - июнь 2025 г.	4 167	-	15	-	-	-	-	4 182
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
За январь - июнь 2024 г.	г.	-	-	4 167	-	-	-	-	4 167
из них исключительные права	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
За январь - июнь 2024 г.	г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (первоначальная стоимость, накопленные амортизация и обесценение)	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость, накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	г.	-	-	-	-	-	-	-	-
За январь - июнь 2024 г.	г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - июль 2025 г.	4 167	-	15	-	-	4 182
	г.	-	-	-	-	-	-
За январь - июль 2024 г.	г.	-	-	4 167	-	-	4 167
в том числе:							

Лицензии и разрешения	За январь - июнь 2025 г.	4 167	-	15	-	-	-	4 182	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	4 167	-	-	-	4 167	-
	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)	
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Здания	За январь - июнь 2025 г.	536	(32 040)	200	(89 900)	41 975	(89)	536	(89)
	г.	89 900	(32 040)	200	(89 900)	41 975	(10 015)	200	(80)
Сооружения	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Рабочий скот	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Продуктивный скот	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Многолетние насаждения	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты природопользования	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 352 400	-	-	-	-	-	-	-	1 352 400	-
в том числе: Доля в УК ООО Горизонт-Строй 100%	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	1 352 400	-	-	-	-	-	-	-	1 352 400	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	394 960	-	62 108	-	(3 557)	-	-	-	453 511	-
	За январь - июнь 2024 г.	472 287	(67 848)	2 844	-	(11 377)	-	-	-	463 754	(67 848)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	4 733	-	1 340	-	(3 557)	-	-	-	2 516	-
	За январь - июнь 2024 г.	19 793	-	2 844	-	(4 443)	-	-	-	18 194	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - июнь 2025 г.	390 227	-	60 768	-	-	-	-	-	450 995	-
	За январь - июнь 2024 г.	452 494	(67 848)	-	-	(6 934)	-	-	-	445 560	(67 848)
Итого	За январь - июнь 2025 г.	394 960	-	62 108	-	(3 557)	-	-	X	453 511	-
	За январь - июнь 2024 г.	472 287	(67 848)	2 844	-	(4 443)	-	-	X	463 754	(67 848)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	5 819 521	-	1 953 239	-	-	-	7 772 760
	За январь - июнь 2024 г.	3 295 960	-	1 062 726	-	-	-	4 358 686
в том числе: Кредиты и займы	За январь - июнь 2025 г.	5 819 521	-	1 953 239	-	-	-	7 772 760
	За январь - июнь 2024 г.	3 295 960	-	1 062 725	-	-	-	4 358 686
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	184 369	118 050	-	-	-	-	302 419
	За январь - июнь 2024 г.	60 001	2 229 714	-	-	-	-	2 289 715
в том числе: Краткосрочная кредиторская задолженность	За январь - июнь 2025 г.	184 369	118 050	-	-	-	-	302 419
	За январь - июнь 2024 г.	60 001	2 229 714	-	-	-	-	2 289 715
Итого	За январь - июнь 2025 г.	6 003 890	118 050	1 953 239	-	-	X	8 075 179
	За январь - июнь 2024 г.	3 355 961	2 229 714	1 062 726	-	-	X	6 648 401

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			признано	списано		как избыточная сумма	
				погашено			
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	3	7	(7)	-	3	
	За январь - июнь 2024 г.	9	7	(13)	-	3	
в том числе: Резервы отпусков	За январь - июнь 2025 г.	3	7	(7)	-	3	
	За январь - июнь 2024 г.	9	7	(13)	-	3	

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 203	903	953
в том числе:			
1) Катышев Кирилл Викторович ИП Договор СТД-24/22() от 28.10.2022г.	-	-	50
2) ТРИ ЗВЕЗДЫ ООО Договор СТД-22/21() от 20.08.2021г.	903	903	903
3) АВТОКАР ООО Договор СТД-2/25() от 01.03.2025г.	300	-	-
Выданные - всего	14 474 536	12 220 786	12 220 785
в том числе:			
1) Обеспечительный платеж АО «МТА» по Договору СТД-3/23(5/130223) от 13.02.2023г. аренда офиса	24	24	22
2) По Договору ипотеки № Ди_01_400Z009FR-002 с СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК (Договор СТД-24/23(Ди_01_400Z009FR-0 02) от 27.10.2023г.) в залоге право пользования земельными участками к.н. 77:08:0012002:51, 77:08:0012002:1000, 77:08:0012002:1001,здани	1 305 947	1 305 947	1 305 947
3) По Договору залога имущественных прав № ДЗ_01_400Z009FR-001 с СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК (Договор СТД-18/23(ДЗ_01_400Z009FR-0 01) от 26.09.2023г.) в залоге будущие имущество и имущественные права, апартаменты, машино-места, нежилые помещения	10 914 816	10 914 816	10 914 816
4) По Договору поручительства СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК № ДП03_400B018KZMF от 09.04.2025г. за ООО СЗ ГермесСтрой	2 263 749	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	137	42
Затраты на оплату труда	77	74
Отчисления на социальные нужды	24	23
Амортизация	5 203	10 387
Прочие затраты	92 977	34 321
Итого по элементам	98 416	44 847
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	98 416	44 847

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент»
ул. Мнёвники, д. 3, корп. 1, эт. 2, ком. 213, г. Москва, 123308
ОКПО 47162490 ОГРН 1217700055539
ИНН/КПП 7734440512/773401001

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах за Полугодие 2025 год**

Бухгалтерская отчетность сформирована ООО Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент», исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п. 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом МФ РФ № 43н от 06.07.1999г.

1. Общие сведения.

Полное фирменное наименование юридического лица:

ООО Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент»,

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент»

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Юридический адрес: 123308, г.Москва, ул. Мнёвники, д. 3, корп. 1, эт. 2, ком. 213

Фактический адрес: 123308, г.Москва, ул. Мнёвники, д. 3, корп. 1, эт. 2, ком. 213

По договору аренды нежилого помещения № СТД-3/23(5/130223) от 13.02.2023г. с АО "МТА"

(ИНН7701000280) Общество арендует офис по адресу: г. Москва, ул. Мнёвники, дом №3, корп.1, помещение I, 2 этаж, ком.213, площадью 16,7 кв. м.

Сведения о регистрации:

Запись о регистрации организации внесена в ЕГРЮЛ 26.02.2019г. за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1197746146498

Сведения об учете в налоговом органе:

Организация поставлена на учет в ИФНС № 46 по г. Москве 10.02.2021г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7734440512

Код причины постановки на учет (КПП): 773401001

Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:

Единоличным исполнительным органом с 05.02.2021г. избран Поляков Алексей Николаевич. Решение №1 Единственного учредителя ООО Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент» от 05.02.2021г., приказ №1/21 от 10.02.2021г. о вступлении Полякова Алексея Николаевича в должность генерального директора.

Сведения о главном бухгалтере:

На основании приказа №2/21 от 17.02.2021г. о вступлении Калиненко Светланы Сергеевны в должность главного бухгалтера.

Обособленных подразделений нет.

Основной вид деятельности: 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество является Застройщиком Многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, 2-й Силикатный проезд, вл.8, общей площадью 77 735,6 кв.м, на земельном участке площадью 13 800,00 кв.м с кадастровым номером 77:08:0012002:1001.

Общество подлежит обязательному аудиту на основании критериев, указанных в ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями и дополнениями). Формы бухгалтерской отчетности сформированы в соответствии с приказом №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.06.2010 г. Все числовые показатели приведены в тыс. руб.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

С 01.07.2021г. согласно договору ГКО-832/21 (СТД-29/21) от 01.07.2021г. организация АО «ГК «Основа» (ИНН 9715264590, ОГРН 1167746614530) оказывает консалтинговые услуги.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы 1С: Бухгалтерия - Учет Застройщика на базе 1С: Предприятие 8.3, с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Прочие сведения о юридическом лице:

Списочная численность работников по состоянию на 30.06.2025 года составляет 2 человека. Уставный капитал ООО Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент» составляет 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.

Период	Наименование организации	Сумма, руб.	Доля в уставном капитале
С 10.02.2021	ООО «Циркон»	100 000	100%
С 01.07.2021 по настоящее время	ООО «Циркон»	99 990	99,99%
С 01.07.2021 по настоящее время	Большакова Анжелика Дмитриевна	10	0,01%
С 16.08.2024 по настоящее время	ООО «Циркон»	100 000	100%

В отчетном периоде организация осуществляла следующую предпринимательскую деятельность:

- выполняла функции Застройщика по строительству Многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, 2-й Силикатный проезд, вл.8, общей площадью 77 735,6 кв.м, на земельном участке площадью 13 800,00 кв.м с кадастровым номером 77:08:0012002:1001.
- предоставляла в аренду недвижимое имущество.

2. Раскрытие информации об учетной политике

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество начнет применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Последствия изменения учетной политики в денежном выражении при переходе на нормы ФСБУ 28/2023 оценить надежно не представляется возможным поскольку они связаны с будущей оценкой выявленных результатов инвентаризации по итогам 2025 года.

Общество начнет применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. Последствия изменения учетной политики будут выражаться в изменении порядка раскрытия информации в отчетности в соответствии с нормами стандарта (перечня и содержания показателей отчетности, их классификации и расположения). Оценка в денежном выражении последствий изменений учетной политики не приводится поскольку изменение учетной политики в части раскрытия информации в отчетности не приведет к изменению финансового положения или финансовых результатов Общества.

В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество проведет необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат. Существенная информация об изменении порядка раскрытия информации будет раскрыта в пояснениях к отчетности за 2025 год.

Учетная политика организации утверждена Приказом № 01/УП-2021 от 31.12.2021 года, разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральным Законом от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденным Приказом МФ РФ от 29.07.1998 года № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

Учетная политика призвана:

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

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Основные средства

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств», утвержденному Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г № 204н (далее - ФСБУ 6/2020).

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ФСБУ 6/2020 и стоимостью не более 100 000 рублей (п.5 ФСБУ 6/2020) за единицу, при этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

В целях обеспечения сохранности данных активов в эксплуатации их учет ведется на отдельном забалансовом счете МЦ 04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Первоначальная стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования и др.).

Амортизация объектов основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, определенной по сроку полезного использования этих объектов.

Нематериальные активы

Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету и учитываются на забалансовом счете 018 «НМА, списанные на расходы». Способ оценки объекта НМА после признания: по первоначальной стоимости. Амортизация по всем НМА начисляется (прекращает начисляться) линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учету.

Общество по Договору ГКО-395/24(СТД-7/24) от 22.02.2024г. с АО ГК ОСНОВА (ИНН 9715264590) оплатило вознаграждение за предоставление права на использование Товарного знака "Emotion", зарегистрированного Федеральной службой по интеллектуальной собственности в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания "02" июня 2023г., Свидетельство №946146. На данный момент идет процедура регистрации товарного знака, идут дополнительные расходы, которые будут формировать стоимость НМА Товарный знак "Emotion".

Доходные вложения в материальные ценности

Общество купило недвижимость (Нежилое здание, адрес: Москва, 2-й Силикатный пр-д, д.14, стр.6, 52,1 кв.м.,77:08:0012002:1600) для сдачи в аренду.

Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, в том числе долговые, взносы в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы на территории Российской Федерации и за ее пределами, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки прав требования, и пр.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные (срок погашения менее года) и долгосрочные (срок погашения более года).

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина от 10.12.2002 №126н. Финансовые вложения учитываются на отдельных субсчетах счета 58.

Проценты, начисленные по долговым ценным бумагам, а также по предоставленным займам отражаются по Дт счета 76.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку организация производит ежеквартально. Рыночной ценой финансовых вложений является биржевая цена на последнюю дату отчетного периода. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на финансовые результаты в составе операционных доходов и расходов.

Доли и акции компаний, не обращающиеся на рынке ценных бумаг, доли в уставном капитале, вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, выданные займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, признаются финансовыми вложениями, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, и отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

При выбытии финансовых вложений, их стоимость определяется исходя из оценки, определяемой методом по стоимости единицы. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Учет запасов

Учет запасов производится в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденному Приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. № 180н (далее ФСБУ 5/2019).

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Организации, если он не превышает 12 месяцев, либо используемые в течении периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказания услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнения работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности Организации;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности Организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неukoмплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе – незавершенное производство);
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Организации.

В соответствии с п. 4 ФСБУ 5/2019 не признаются запасами:

- финансовые активы, включая предназначенные для продажи;

- материальные ценности других лиц, находящиеся у Организации в связи с оказанием ею этим лицам услуг по закупке, хранению, транспортировке, доработке, переработке, сервисному обслуживанию, продаже по агентским договорам, договорам комиссии, складского хранения, транспортной экспедиции, подряда, поставки;
- материальные ценности, полученные некоммерческой организацией для безвозмездной передачи гражданам или юридическим лицам.

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

Запасы признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией (достижение некоммерческих целей, ради которых она создана);
- определена сумма затрат, понесенных в связи с приобретением или созданием запасов, или приравненная к ней величина.

Учет запасов осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет запасов ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурная номер (позиция). После признания запасов в бухгалтерском учете допускаются последующие изменения единиц их учета.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости (взвешенная). Оценка запасов по средней себестоимости производится по каждой номенклатуре запасов путем деления общей себестоимости данной номенклатуры запасов за месяц на ее количество, складывающейся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших запасов данной номенклатуры в течение данного месяца.

Запасы списываются:

- одновременно с признанием выручки от их продажи;
- при выбытии в случаях, отличных от продажи;
- при возникновении обстоятельств, в связи с которыми Организация не ожидает поступление экономических выгод в будущем от потребления (продажи, использования) запасов.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Не считаются затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Сумма налога на добавленную стоимость, предъявляемая Организации при приобретении запасов, используемых для операций по производству и (или) реализации товаров (работ, услуг), не подлежащих налогообложению, включается в соответствии со ст. 170 Налогового Кодекса РФ в стоимость запасов.

Учет материалов

Учет материалов ведется на счете 10 «Материалы». Материалы являются частью запасов, используемых в качестве сырья при производстве продукции, приобретенных для продажи (выполнения работ, оказания услуг), используемых для управленческих нужд Организации.

Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счет 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» в Организации не применяются.

Аналитический учет материалов ведется в разрезе:

- материалов и групп материалов;
- мест хранения;
- материально-ответственных лиц.

Учет товаров

Учет товаров ведется на счете 41 «Товары». Товары являются частью запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

Раскрытие информации в отчетности

В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается с учетом существенности следующая информация:

- балансовая стоимость запасов на начало и конец отчетного периода;
- сверка остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период;
- в случае восстановления ранее созданного резерва под обесценение причины, которые привели к увеличению чистой стоимости продажи запасов;
- балансовая стоимость запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав Организации, в том числе запасов, находящихся в залоге;
- способы расчета себестоимости запасов;
- последствия изменения способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом);
- авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные Организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов.

Информация о запасах (сырье и материалы, НЗП, полуфабрикаты на промежуточных стадиях производства, готовая продукция и товары отгруженные и др.) отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в разрезе видов запасов.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между организацией и ее контрагентами. Просроченная задолженность нереальная к взысканию списывается с баланса по мере возникновения.

В организации применяется ФСБУ 25/2018 "БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ АРЕНДЫ" с 2022 года, использован альтернативный метод перехода. В организации учитывается права пользования активами по арендованному имуществу. Применяется ставка дисконтирования 21%. Ставка установлена Приказом.

В качестве ставки дисконтирования арендных платежей используется ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором - ставка процента, по которой арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях. Ставка привлечения дополнительных заемных средств определена на уровне 21%.

Учет объекта инвестиционно-строительного проекта

Учет затрат на создание объектов строительства (далее объектов ИСП) Организацией Застройщиком в рамках реализации ИСП ведется на счете 08.76 «Капитальное строительство» с аналитическим учетом по соответствующему объекту ИСП с последующим формированием стоимости объектов недвижимости (квартиры, апартаментов, кладовок, помещений коммерческого назначения, машиномест, мотомест) в регистрах бухгалтерского учета.

При этом:

Если Организация Застройщик планирует по окончании строительства реализовать построенный объект ИСП по договорам купли-продажи и (или) привлекает средства Участников долевого строительства (Инвесторов, Соинвесторов) по договорам долевого участия в строительстве (инвестирования, соинвестирования) и после окончания строительства объекты должны быть переданы Участникам долевого строительства (Инвесторам, Соинвесторам), то накопленные затраты по объекту строительства должны быть классифицированы как оборотные активы и отражены в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы».

Если в рамках реализации ИСП возводится объект, который Организация Застройщик впоследствии планирует использовать в собственной деятельности, то накопленные затраты по объекту строительства должны быть классифицированы в составе внеоборотных активов и отражены в бухгалтерской в разделе I «Внеоборотные активы».

Стоимость объекта недвижимости формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы на создание объекта строительства, с последующим распределением в стоимость объектов недвижимости;
- прямые расходы на создание объектов недвижимости, которые сразу включаются в стоимость объекта недвижимости (государственные пошлины за совершение

регистрационных действий, связанных с данным объектом недвижимости, оплата взноса в компенсационный фонд по заключенным договорам долевого участия на строительство объекта недвижимости, расходы на внутреннюю отделку объекта недвижимости);

- косвенные (общие) расходы ИСП, очереди, подлежащие распределению на возводимые в рамках ИСП объекты строительства с последующим распределением в стоимость продаваемых объектов недвижимости;
- расходы на строительство встроенных в объект и отдельно стоящих объектов социально-культурного, инженерно-технического и жилищно-коммунального назначения, передаваемых в государственную или муниципальную собственность либо специализированным эксплуатирующим организациям по поручению (решению) соответствующих органов власти, подлежащие распределению в стоимость продаваемых объектов недвижимости;
- расходы на создание объектов недвижимости, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность на основании инвестиционного контракта или иного документа, устанавливающего соответствующие обязанности для Застройщика, подлежащие распределению на стоимость продаваемых объектов недвижимости (доля города в натуральном выражении);
- расходы на финансирование прочих обременений, в соответствии с инвестиционным контрактом или иным документом, устанавливающим соответствующие обязанности для Застройщика, подлежащие распределению на стоимость продаваемых объектов недвижимости.

Порядок ведения аналитического учета расходов, осуществляемых Организацией Застройщиком в рамках реализации ИСП.

Организация Застройщик обеспечивает обособленный учет (учет в разрезе отдельных объектов ИСП) следующих расходов:

- расходов на создание отдельно стоящего объекта жилого назначения (многоквартирный жилой дом);
- расходов на создание отдельно стоящего объекта коммерческого назначения (офисный и/или деловой центр, торгово-развлекательный центр);
- расходов на создание участка магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- расходов на создание отдельно стоящего объекта инженерной инфраструктуры;
- расходов на создание объекта транспортной инфраструктуры (дороги, участка дорог, отдельно стоящего паркинга, автостоянки);
- расходов на создание отдельно стоящего объекта социальной инфраструктуры;
- общих расходов ИСП, подлежащих распределению между всеми возводимыми объектами);
- расходов на приобретение прав на земельный участок под реализуемым ИСП.

При возведении нескольких объектов ИСП в рамках реализации одного проекта, Организация Застройщик обеспечивает обособленный учет прямых расходов на создание объектов ИСП, а также косвенных расходов, которые подлежат распределению между несколькими объектами ИСП, в соответствии с методикой, описанной в п.2.10.3.2.

К прямым расходам на создание объекта ИСП относятся:

- расходы на проектные и изыскательские работы, авторский надзор (стадия «П» (разработка и согласование), стадия «РД» (разработка и согласование), спецразделы, авторский надзор;
- расходы на устройство фундамента (гидроизоляция, дренаж, подземная часть, котлован и укрепление стенок, земляные работы, прочие расходы по строительству фундамента);
- расходы на строительство надземной части (строительство надземной части (в комплексе), крыльца и пандусы, монтаж окон и дверей, остекление, монтаж фасадных конструкций, устройство кровли, устройство несущих конструкций и внутренних перегородок, прочие расходы на возведение надземной части объекта строительства);
- расходы на внутреннюю отделку (внутренняя отделка (в комплексе), отделка мест общего пользования, отделка нежилых помещений, расходы на монтаж дверей входных групп, отделка квартир, отделка лифтовых шахт и машинных отделений, прочие расходы на внутреннюю отделку);
- расходы на устройство внутренних инженерных сетей и оборудования (монтаж внутренних сантехнических сетей, монтаж внутренних слаботочных сетей, сетей электроснабжения, общеобменной вентиляции, противопожарной системы, внутренних систем отопления, монтаж и наладка лифтового оборудования, пусконаладочные работы, установка парковочной системы, монтаж мусоропроводов, установка теплового пункта внутри здания, монтаж внутренней системы водоснабжения, прочие расходы на устройство внутренних инженерных сетей);
- расходы на технический надзор и расходы на содержание службы заказчика-застройщика, если конкретный объект строительства указан в первичных документах;
- расходы на прочие строительно-монтажные работы в комплексе;
- расходы на оплату взносов в компенсационный фонд.

Прямые расходы на создание объекта ИСП, который Организация Застройщик планирует реализовать по окончании строительства по договорам купли-продажи и (или) привлекает средства Участников долевого строительства (Инвесторов, Соинвесторов) по договорам долевого участия в строительстве (инвестирования, соинвестирования) и после окончания строительства объекты будут переданы Участникам долевого строительства (Инвесторам, Соинвесторам) учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство», с аналитическим учетом по соответствующему объекту ИСП и статье расходов.

Прямые расходы на возведение объектов инженерно-технического и жилищно-коммунального назначения, в том числе подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность, либо специализированным эксплуатирующим организациям по поручению (решению) соответствующих органов власти, учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство» обособленно на отдельном объекте строительства.

Прямые расходы на возведение объектов социальной инфраструктуры, в том числе подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность, либо специализированным эксплуатирующим организациям по поручению (решению) соответствующих органов власти, учитываются обособленно на счете 08.76 «Капитальное строительство» на отдельном объекте строительства. При этом, в стоимость отдельно стоящих объектов социальной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры (дороги, участка дорог, отдельно стоящего паркинга, автостоянки) включаются только прямые расходы Организации на создание данных объектов.

В стоимость встроенного объекта социальной инфраструктуры включаются прямые расходы по данному встроенному объекту и косвенные расходы объекта ИСП, в который встроен объект социальной инфраструктуры, распределенные пропорционально отношению площади объекта социальной инфраструктуры к общей проектной продаваемой площади объекта ИСП (с учетом встроенного объекта социальной инфраструктуры).

К общим (косвенным) расходам на создание объекта ИСП относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение проекта, прочие работы и расходы по входу в проект);
- расходы на получение исходно-разрешительной документации (расходы на получение разрешения на строительство, затраты на получение ЗОС, расходы на получение ТУ на присоединение (в т. ч. выкуп мощностей, плата за подключение к внешним сетям), расходы на получение прочих согласований и ТУ, расходы на историко-культурные исследования, расходы на разработку транспортной схемы и получение заключения транспортной комиссии, расходы на получение ГПЗУ, расходы на получение порубочного билета и компенсацию стоимости вырубки, расходы на получение разрешения на ввод, прочие расходы на получение исходно-разрешительной документации);
- расходы на приобретение и оформление права собственности, права аренды (субаренды) на земельный участок;
- расходы на аренду земельного участка под застройку на период строительства;
- расходы на освобождение площадки (расселение, преобразование, компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений, принадлежащих юридическим или физическим лицам);
- расходы на получение кадастрового плана, постановку объектов на кадастровый учет;
- расходы на межевание земельного участка;
- расходы на изменение категории, назначения и (или) ВРИ земельного участка;
- земельный налог;
- прочие расходы на оформление земельно-имущественных отношений;
- расходы на проектно-изыскательские работы и авторский надзор (разработка проекта планировки территории, разработка концепции застройки (эскизный проект, квартирограмма, ТЭП), расходы на проведение публичных слушаний, изыскательские работы, прочие проектные работы (в комплексе), экспертиза предпроектной и проектной документации);
- расходы на подготовку территории строительства (вывоз грунта, вывоз строительного мусора, снос существующих строений на пятне застройки, вынос инженерных коммуникаций из пятна застройки, прочие работы по подготовке территории строительства);
- устройство временных коммуникаций на период строительства (временное водоснабжение, энергоснабжение, устройство прочих временных коммуникаций);
- установка ограждений;
- устройство штаба;
- вырубка насаждений;
- обустройство временных подъездных и внутриквартальных дорог и площадок;
- технический надзор и расходы на содержание службы заказчика-застройщика, если конкретный объект строительства не указан в первичных документах;

- расходы в виде процентов по целевым кредитам на строительство;
- расходы на обеспечение деятельности органов управления и работников Застройщика;
- прочие СМР, работы и затраты в комплексе;
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения.

Косвенные (общие) расходы на создание объекта ИСП, за исключением перечисленных ниже, учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство» с аналитическим учетом по объекту строительства «Затраты на весь проект», вне зависимости от указания конкретного объекта ИСП в первичных документах. Если в рамках реализации проекта возводится только один объект ИСП, то общие расходы проекта, включаются в состав прямых расходов на создание этого ИСП.

Расходы на приобретение прав на земельный участок, предназначенный для строительства, учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство» с аналитическим учетом по объекту строительства «земельный участок под реализуемым ИСП».

1.1.1.1. Расчет стоимости объектов ИСП

Моментом расчета стоимости объекта ИСП является наиболее ранняя из следующих дат:

- дата первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства (объекта инвестирования, соинвестирования) Участнику долевого строительства (Инвестору, Соинвестору);
- дата акта о результатах реализации инвестиционного контракта или акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта между Организацией и Администрацией по инвестиционному контракту.

Распределение накопленных общих расходов проекта (очереди) между объектами ИСП, расходов на создание объектов инженерной и транспортной инфраструктуры производится пропорционально доле проектной продаваемой площади каждого объекта ИСП в общей проектной продаваемой площади совокупности всех объектов ИСП проекта (очереди).

Под проектной продаваемой площадью объекта ИСП понимается общая проектная площадь объекта ИСП, имеющая коммерческое назначение, которая рассчитывается как сумма площадей объектов недвижимости, входящих в данный объект ИСП, без учета площади мест общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д. При этом, в общую проектную продаваемую площадь всех объектов ИСП не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социальной инфраструктуры.

Расходы на создание встроенных и отдельно стоящих объектов социальной инфраструктуры распределяются между всеми объектами ИСП проекта (очереди) пропорционально доле проектной жилой площади объекта ИСП в общей проектной жилой площади всех объектов ИСП проекта (очереди).

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, то на разницу между суммой по бюджету на строительство объектов социальной инфраструктуры, в доле, приходящейся на сдаваемый объект ИСП, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на создание объектов социальной инфраструктуры. При этом разница между суммой прямых и косвенных расходов по бюджету и фактически понесенными расходами может покрываться за счет общих проектных, очередных расходов. Порядок формирования оценочного обязательства на создание объектов социально-культурного назначения изложен в п. 12.2.4., настоящей Учетной политики.

При следующем распределении расходов на создание встроенных и отдельно стоящих объектов социальной инфраструктуры на стоимость объектов ИСП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов на создание объекта социальной инфраструктуры, за вычетом суммы, ранее списанной на стоимость объектов ИСП, строительство которых было завершено ранее.

По результатам распределения косвенных расходов формируются проводки по дебету счетов 08.76 «Капитальное строительство» и 19.76 «НДС по капитальному строительству» с аналитическим учетом по объекту ИСП, на который распределяются расходы и кредиту счетов 08.76 «Капитальное строительство» и 19.76 «НДС по капитальному строительству» с аналитическим учетом по объекту ИСП, с которого распределяются расходы.

1.1.1.2. Расчет стоимости объектов недвижимости

После завершения расчета стоимости объекта ИСП производится расчет стоимости объектов недвижимости.

Для расчета стоимости объектов недвижимости прямые расходы на создание объекта ИСП, учтенные на счетах 08.76 «Капитальное строительство» и сумма НДС, накопленная 19.76 «НДС по капитальному строительству» по соответствующему объекту ИСП, распределяются Организацией Застройщиком на стоимость объектов недвижимости, являющихся частью данного объекта ИСП, пропорционально фактической продаваемой площади (с учетом произведенных обмеров БТИ) объекта недвижимости в общей фактической продаваемой площади объекта ИСП. При этом сумма НДС, накопленная 19.76 «НДС по капитальному строительству» включается только в стоимость объектов недвижимости, являющихся жилыми помещениями.

Под фактической продаваемой площадью объекта недвижимости понимается полезная площадь конкретного помещения с учетом произведенных обмеров БТИ без учета площади мест общего пользования (лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.).

Расходы на создание некоторых видов объектов недвижимости (кладовок, машино-мест, мото-мест) распределяются на стоимость соответствующего объекта недвижимости (кладовки, машино-места, мото-места) пропорционально его фактической продаваемой площади, умноженной на коэффициент доли затрат, который уменьшает долю затрат, приходящуюся на объект недвижимости соответствующего вида. Коэффициенты доли затрат утверждаются для вида объектов недвижимости приказом руководителя Организации Застройщика.

В случае, если в законченном строительстве объекте ИСП, по которому рассчитана стоимость объектов недвижимости, есть объекты недвижимости, подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность на основании инвестиционного контракта или иного документа, устанавливающего соответствующие обязанности для Организации Застройщика (доля города в натуральном выражении), стоимость таких объектов недвижимости подлежит распределению на стоимость продаваемых объектов недвижимости, являющихся частью данного объекта ИСП, пропорционально фактической продаваемой площади данных объектов недвижимости.

По итогам данного распределения расходов формируется фактическая стоимость каждого объекта недвижимости.

Фактическая стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче Участникам долевого строительства (Инвесторам, Соинвесторам), формируется в регистрах бухгалтерского учета.

Фактическая стоимость объектов недвижимости, предназначенных для реализации по договорам купли-продажи, списывается с кредита счета 08.76 «Капитальное строительство» в дебет счета 43 «Готовая продукция».

При поступлении дополнительных расходов по объекту ИСП после произведенного первичного расчета стоимости объектов недвижимости, данные расходы учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство», с аналитическим учетом по соответствующему объекту ИСП и статье расходов, с последующим распределением на увеличение фактической стоимости нереализованных объектов недвижимости, путем списания в дебет счета 43 «Готовая продукция».

1.1.1.3. Списание стоимости объектов недвижимости

Организация Застройщик, которая в целях финансирования расходов на создание объектов недвижимости привлекала средства Участников долевого строительства (Инвесторов, Соинвесторов) по договорам участия в долевом строительстве (инвестирования, соинвестирования), производит списание фактической стоимости объекта недвижимости с кредита счета 08.76 «Капитальное строительство» в дебет счета 86.03 «Целевое финансирование в строительство» на наиболее раннюю из дат:

- дата акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта недвижимости (объекта долевого строительства, объекта инвестирования, соинвестирования) Участнику долевого строительства (Инвестору, Соинвестору);
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности Участника долевого строительства (Инвестора, Соинвестора) по которым признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано.

При этом финансовый результат от операции по передаче объекта недвижимости по договорам участия в долевом строительстве (инвестирования, соинвестирования) Организация Застройщик определяет, как разницу между суммой целевого финансирования, полученной от Участника долевого строительства (Инвестора Соинвестора), и фактической стоимостью переданного объекта недвижимости.

В том случае, если разница между суммой полученного целевого финансирования и фактической стоимостью переданного объекта недвижимости, сформированных в учете Организации Застройщика, положительна, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В том случае, если разница между суммой полученного целевого финансирования и фактической стоимостью переданного объекта недвижимости, сформированных в учете Организации Застройщика, отрицательна, то полученная разница отражается по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль общество использует метод начисления. Отчетность составлена исходя из принципа непрерывности деятельности. Учитывая это, ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности» не применялось.

3. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

3.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

ООО Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент» является Застройщиком Многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, 2-й Силикатный проезд, вл.8, общей площадью 77 735,6 кв.м, на земельном участке площадью 13 800,00 кв.м с кадастровым номером 77:08:0012002:1001. Разрешение на строительство получено 27.07.2023 г.

Общество за полугодие 2025 года получило доход от сдачи в аренду недвижимости.

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Выручка, в т.ч.:	Показатель за полугодие 2025 года	Показатель за полугодие 2024 года
	9 093	10 319
Аренда недвижимости г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл. 8	9 093	10 319

Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Выручка, в т.ч.:	Показатель за полугодие 2025 года	Показатель за полугодие 2024 года
	(7 197)	(343)
Аренда недвижимости г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл. 8	7 197	343

Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за полугодие 2025 года	Показатель за полугодие 2024 года
	(83 035)	(26 493)

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за полугодие 2025 года	Показатель за полугодие 2024 года
	(8 184)	(18 011)

По итогам отчетного периода Обществом получен убыток до налогообложения в сумме (376 129) тыс. руб., с учетом изменения ОНА и ОНО чистая прибыль Общества составила (286338) тыс. руб.

ООО Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент» является Застройщиком Многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой, расположенной по

адресу: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл. 8, общей площадью 77 735,6 кв. м., на земельном участке площадью 13 800,00 кв. м. Проект EMOTION.

Реализация проекта осуществляется на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Финансирование строительства осуществляется путем привлечения денежных средств на основании договоров о долевом участии в строительстве и за счет кредитных средств. Срок ввода в эксплуатацию объекта планируется 30.06.2027 г.

Сайт Застройщика <https://emotion@devsilikat.ru/>

4. Операции в иностранной валюте

За полугодие 2025 года ООО Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент» не осуществляло операции, выраженные в иностранной валюте.

5. Неденежные операции.

За полугодие 2025 года ООО Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент» не осуществляло неденежные операции.

6. Обеспечения обязательств

в тыс.руб.

Наименование показателя	Показатель за полугодие 2025 года	Показатель за полугодие 2024 года
Полученные – всего	1 202,50	952,50
Обеспечительный платеж	1 202,50	952,50
в том числе:	-	-
Выданные – всего	14 474 535,70	12 220 785,02
в том числе:		
Залог имущества, имущественных прав	14 474 512,00	12 220 762,72
Обеспечительный платеж	23,70	22,30
Поручительство за третьих лиц	-	-

Обеспечения обязательств полученные:

На 30.06.2025 года обеспечения обязательств полученные - обеспечительные платежи:

№ п/п	Наименование контрагента	Договор	Сумма, руб.
1	ТРИ ЗВЕЗДЫ ООО	Договор СТД-22/21() от 20.08.2021	902 500,00
2	АВТОКАР ООО	Договор СТД-2/25() от 01.03.2025г.	300 000,00
	ИТОГО		1 202 500,00

Обеспечения обязательств выданные:

- 1) По Договору ипотеки № Ди_01_400Z009FP-002 с СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК (Договор СТД-24/23(ДИ_01_400Z009FP-002) от 27.10.2023г.) в залоге право пользования земельными участками к.н. 77:08:0012002:51, 77:08:0012002:1000, 77:08:0012002:1001, зданиями и помещениями к.н. 77:08:0012002:1025, 77:08:0012002:1026, 77:08:0012002:1048,

77:08:0012002:1049, 77:08:0012002:1054, 77:08:0012002:1055, 77:08:0012002:1056, 77:08:0012002:1057, 77:08:0012002:1058, 77:08:0012002:1059 на сумму 1 305 946 416,01 рублей.

- 2) По Договору залога имущественных прав № ДЗ_01_400Z009FP-001 с СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК (Договор СТД-18/23(ДЗ_01_400Z009FP-001) от 26.09.2023г.) в залоге будущее имущество и имущественные права, апартаменты, машино-места, нежилые помещения на сумму 10 914 816 300,00 рублей.
- 3) Обеспечительный платеж АО «МТА» по Договору СТД-1/25(1/121224) от 01.01.2025г. аренда офиса 23 700,00 рублей.
- 4) По Договору поручительства СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК № ДП03_400B018KZMF от 09.04.2025г. за ООО СЗ ГермесСтрой сумма 2 253 748 533,00 рублей.

7. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

В соответствии с Учетной политикой ООО Специализированный застройщик "СиликатДевелопмент" к установленным Обществом (в соответствии с п.9 ПБУ 11/2008), связанным сторонам, информация о которых раскрывается в бухгалтерской (финансовой) отчетности, относятся связанные стороны, операции с которыми оказывают существенное влияние на финансовую (бухгалтерскую) отчетность Общества».

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Общество с ограниченной ответственностью «Циркон»	Юридическое лицо которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица (100%)	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	Поляков Алексей Николаевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, лицо является генеральным директором	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной
1	Поляков Алексей Николаевич	Поляков А.Н. является Генеральным директором ООО Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент»
2	АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТПУ "РОСТОКИНО" (ОГРН 1187746836980)	Поляков А.Н. является Генеральным директором
3	ООО "ФЕНИКССТРОЙ" (ОГРН 1117746966347)	Поляков А.Н. является Генеральным директором
4	ООО «Циркон» (ОГРН 1217700037433)	Владеет 99,99 % долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Силикат Девелопмент»
5	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЕРМЕССТРОЙ, ООО (ОГРН 1197746265452)	Владеет ООО «Гобунова Стрит»
6	ГОРБУНОВА СТРИТ, ООО (ОГРН 1217700366993)	Генеральный директор АО «Воевода»
7	Ганзюк Сергей Семенович	Бенефициарный владелец
8	Галактионова Ольга Александровна	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%
9	Булгакова Наталья Дмитриевна	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%

8. Контролируемые сделки

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

9. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности не было.

10. Инвентаризация

Была проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции. Приказ № 1-ИНВ от 20.12.2024г., Приказ № 2-ИНВ от 20.12.2024г.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

11. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах.

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

12. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом.

В отчетном периоде договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

13. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 30.06.2025г. и дату подготовки отчетности – нет.

14. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва.

15. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

16. О непрерывности деятельности

Чистые активы Общества составили:

На 31.12.2023г. - (822 576) тыс.руб.

На 31.12.2024г. - (424 755) тыс.руб

На 30.06.2025г. - (711 093) тыс.руб.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство считает, что проводимая специальная военная операция и связанные с ней санкции и

ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2024 году, так как Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

Генеральный директор



А.Н. Поляков

«30» июля 2025 года