



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Озёрная 44»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44» по состоянию на «31» декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Туманова Гатьяна Юрьевна, действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2025 г. № 7, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение,
ОПНЗ 21606073086

«17» марта 2025 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22.07.2020 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1207700249965

Местонахождение: 119361, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	44913486		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	9729298039		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	119361, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул Никулинская, д. 35, стр. 1	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	287 252	442 214	456 196
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	31 570	46 925	51 890
3.4	Финансовые вложения	1170	16 558 095	19 567 928	26 777 426
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	856 870	285 276	441 220
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	95 597	2 540	2 540
	в том числе:				
	Незавершенные вложения во внеоборотные активы	11901	95 597	2 540	2 540
	Итого по разделу I	1100	17 829 384	20 344 883	27 729 272
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	11 696 662	15 141 944	18 081 200
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	11 353 872	14 727 870	17 920 119
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	342 790	414 074	161 081
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 054	24 833	83 930
3.9	Дебиторская задолженность	1230	3 478 880	3 017 660	1 080 569
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	415	24	317

5

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	322 122	182 044	6 639
	Расчеты по налогам и сборам	12303	230	3 554	1 117
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	2 636 162	2 318 264	1 072 496
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	519 951	513 775	-
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	11 931 930	8 906 200	240 000
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	98 416	126 028	1 025 345
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	98 416	126 028	1 025 345
3.12	Прочие оборотные активы	1260	7 781	7 955	8 130
	Итого по разделу II	1200	27 215 723	27 224 620	20 519 174
	БАЛАНС	1600	45 045 106	47 569 503	48 248 446

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	4 900 035	4 900 035	4 900 035
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.13	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	7 312 815	7 312 815	7 312 815
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	946 658	3 545 234	(144 172)
	Итого по разделу III	1300	13 159 507	15 758 084	12 068 678
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	20 335 814	10 434 514	19 900 471
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	14 727 779	8 177 802	18 358 585
	Долгосрочные займы	14102	1 944 422	1 419 117	6 744
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	3 031 031	758 131	1 227 406
	Проценты по долгосрочным займам	14105	632 582	79 464	307 736
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	903 312	496 065	306 895
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	903 281	496 061	306 889
	ОНО по внеоборотным активам	14207	-	4	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	121	20	30
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	121	20	30
	Итого по разделу IV	1400	21 239 247	10 930 600	20 207 396
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	13 277	1 014 345	979 121
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	-	704 477	704 477
	Проценты по краткосрочным займам	15104	13 277	309 868	274 644
3.20	Кредиторская задолженность	1520	6 234 809	17 716 736	14 803 916
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 519 648	91 881	94 850
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	1 277 244	510 134	117 272
	Расчеты по налогам и сборам	15203	91 115	559 330	34 469
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	14	18	69
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 344 514	1 261 992	1 239 591
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	2 273	15 293 382	13 317 665
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	4 397 999	2 149 738	189 335
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	96	34	167
	Резервы ИДП	15402	-	260 088	-
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	3 822 151	1 570 054	189 168
	Резервы предстоящих расходов прочие	15404	575 752	319 562	-
	Прочие обязательства	1550	267	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 646 352	20 880 819	15 972 372
	БАЛАНС	1700	45 045 106	47 569 503	48 248 446

Руководитель

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.

7

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"

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

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
44913486		
9729298039		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	9 893 301	7 911 608
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(5 513 849)	(3 878 687)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 379 452	4 032 921
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(3 595)	(3 828)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 375 857	4 029 093
4.5	Доходы от участия в других организациях	2310	235 383	-
4.5	Проценты к получению	2320	1 230 025	1 289 419
4.5	Проценты к уплате	2330	(2 308 744)	(179 072)
4.5	Прочие доходы	2340	1 329 112	7 212
4.5	Прочие расходы	2350	(7 550 773)	(535 171)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 689 140)	4 611 481
4.6	Налог на прибыль	2410	90 563	(922 128)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(73 784)	(577 014)
	отложенный налог на прибыль	2412	164 347	(345 114)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 598 577)	3 689 353

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(2 598 577)	3 689 353
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2024
44913486		
9729298039		
71.12.2		
12300	16	
384		

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"**

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

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	4 900 035	-	7 312 815	-	(144 172)	12 068 678
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 689 406	3 689 406
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 689 406	3 689 406
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	4 900 035	-	7 312 815	-	3 545 234	15 758 084
<u>За 2024 г.</u>							
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	-	-	-	-	(2 598 577)	(2 598 577)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 598 577)	(2 598 577)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	4 900 035	-	7 312 815	-	946 658	13 159 508

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	-	-	-	-

10

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	13 159 507	15 758 084	12 068 678

Руководитель



Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.

13

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
44913486		
9729298039		
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	5 967 382	2 566 326
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 480 771	2 383 779
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	347 175	144 932
прочие поступления	4119	139 436	37 615
Платежи - всего	4120	(9 253 071)	(7 319 955)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(380 724)	(791 737)
в связи с оплатой труда работников	4122	(790)	(1 122)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(232 488)
налога на прибыль организаций	4124	(571 569)	(22 302)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(170 372)	(305 774)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(98 156)	(204 384)
вознаграждение заказчика	4127	(76 041)	(217 711)
финансирование строительства ИДП	4128	(7 573 779)	(5 438 886)
прочие платежи	4129	(381 640)	(105 551)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 285 689)	(4 753 629)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	27 518	243 683
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	23 348	240 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	4 170	3 683
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 140 000)	(1 696 200)
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	(3 140 000)	(1 696 200)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 112 482)	(1 452 517)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	9 190 046	5 809 805
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	9 190 046	5 809 805
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	(2 819 486)	(502 976)
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	(2 819 241)	(502 976)
прочие платежи	4329	(245)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 370 560	5 306 829
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(27 611)	(899 317)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	126 028	1 025 345
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	98 417	126 028
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

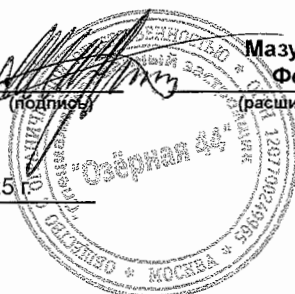
Руководитель

Мазунин Андрей
Феликсович

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.



ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОЗЁРНАЯ 44» за 2024 год

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

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОЗЁРНАЯ 44»

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОЗЁРНАЯ 44» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 119361, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1

Адрес для переписки: 119361, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

22.07.2020 ОГРН 1207700249965

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 9729298039 КПП 772901001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, район Очаково-Матвеевское р-н, ул. Озёрная.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Мичуринский парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, район Очаково-Матвеевское р-н, ул. Озёрная.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: с использованием спецсчетов/кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Мичуринский парк», строительство которых осуществлялось в 2024 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Озерная, подземный паркинг к корп. 1.1, 1.2 (реновация)	№ 77-176000-019422-2021 от 02.03.2021	№ 77-07-011034-2022 от 31.10.2022
г. Москва, ул. Озерная, подземный паркинг к корп. 1.3-1.6	№ 77-176000-019317-2020 от 29.12.2020	№ 77-07-011032-2022 от 31.10.2022
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 2, корп. 2.1, 2.2 с подземным паркингом (реновация)	№ 77-176000-019409-2021 от 20.02.2021	№ 77-07-011300-2023 от 28.02.2023
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 2, корп. 2.3, 2.6 с подземным паркингом	№ 77-176000-019904-2021 от 15.12.2021	№ 77-07-011731-2023 от 16.11.2023

г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 2, этап 2, корп. 2.4, 2.5 с подземным паркингом	№ 77-176000-019904-2021 от 15.12.2021	№ 77-07-011731-2023 от 16.11.2023
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 4, этап 3, корп. 4.1, 4.6 с подземным паркингом	№ 77-07-021949-2025 от 17.02.2025	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 4, этап 2, корп. 4.2, 4.3 с подземным паркингом	№ 77-07-021836-2024 от 05.12.2024	-
г. Москва, ул. Озерная, Корп. 12.1, Офисное здание со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземным паркингом	№ 77-07-020775-2023 от 04.04.2023	-
г. Москва, ул. Озерная, корп. 8, школа на 1000 мест	№ 77-07-021339-2024 от 26.01.2024	-
г. Москва, ул. Озерная, корп. 7, ДОО на 250 мест	№ 77-176000-020082-2022 от 21.03.2022	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 4, этап 1, корп. 4.4, 4.5 с подземным паркингом	№ 77-07-021480-2024 от 19.04.2024	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:
71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

1 чел.

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

Мазунин Андрей Феликсович - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 19.06.2023, приказ о вступлении в должность от 20.06.2023, лист записи в ЕГРЮЛ за № 2207707064640 от 22.07.2020, трудовой договор заключен 20.06.2023 сроком на 3 года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 19.06.2023 продлены полномочия Мазунин Андрей Феликсович, трудовой договор заключен 20.06.2023 сроком на 3 года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, на основании Приказа № 6/Н от 20.06.2023 обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. С 23.07.2020 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д968862/20 от 23.07.2020 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество филиалов не имеет.

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество обособленных подразделений не имеет.

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг» ИНН 7714176877 КПП 772201001 ОГРН 1027739541664.

Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт 2 комната 7.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 4 900 035 000 (Четыре миллиарда девятьсот миллионов тридцать пять тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2024 г. по настоящее время	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	4 900 035 000	100
ИТОГО		4 900 035 000	100

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 6-1 от 25.12.2023. Учетная политика действует начиная с 01.01.2024.

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 Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

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

В течение 2024 года изменения в Учетную политику не вносились.

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

Объекты учета отсутствуют.

Основные положения

Учет нематериальных активов

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

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

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

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

Амортизация начисляется линейным методом.

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

Учет основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет капитальных вложений

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

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

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

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

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

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

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

Учет ИДП

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

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

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

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
---------------------------------	---------------	------------------	---------------

Здания, в том числе:	199 378	212 823	226 795
первоначальная стоимость	246 341	246 341	246 341
накопленная амортизация	(46 963)	(33 518)	(19 546)
Сооружения	8 272	8 272	8 272
Земельные участки	79 481	221 096	221 096
ППА, в том числе:	121	23	33
первоначальная стоимость	423	211	99
накопленная амортизация	(302)	(188)	(66)
ИТОГО	287 252	442 214	456 196

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(13 972)	-	-	-
Здания накопленная амортизация	(13 972)	-	-	-
Земельные участки	-	141 617	-	-
Земельные участки первоначальная стоимость	-	141 617	-	-
ППА	99	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	212	-	-	-
ППА накопленная амортизация	(113)	-	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастро вая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №И-07- 002615 от 10.04.202 3	10.04.2023- 03.03.2027	Земельный участок, г. Москва, ул. Никулинская ЗУ 33А/Б	77:07:0014002: 4523	27 839	1 401 868
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №И-07- 002616 от 10.04.202 3	10.04.2023- 19.03.2027	Земельный участок, г. Москва, ул. Никулинская ЗУ 33В	77:07:0014002: 4524	3 021	152 126
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №И-07- 002617 от 10.04.202 3	10.04.2023- 19.03.2027	Земельный участок, г. Москва, ул. Никулинская ЗУ 33Г	77:07:0014002: 4525	2 767	139 335
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №И-07- 002618 от 10.04.202 3	10.04.2023- 19.03.2027	Земельный участок, г. Москва, ул. Никулинская ЗУ 33Д	77:07:0014002: 4526	500	25 178

Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-07-055259 от 27.09.2021	02.08.2021-11.02.2069	Земельный участок, г. Москва, Озёрная улица, вл. 46	77:07:0014002:12	11 616	176 863
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-07-508941 от 03.12.2021	03.12.2021-15.12.2023	Земельный участок	81:00:22	-	105 596
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-07-508997 от 06.05.2022	06.05.2022-14.12.2023	Земельный участок	81:00:22	-	220 339
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-07-036885 от 12.03.2012	12.03.2012 – 21.12.2060	Земельный участок, г. Москва, Проектируемый проезд № 1980, вл. 2, корп. 2	77:07:0014002:20	3 693	-
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-07-049059 от 03.06.2016	03.06.2016-19.04.2065	Земельный участок, г. Москва Проектируемый проезд № 1980, вл. 2, корп. 1	77:07:0014002:27	30 463	-
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №Р-07-013799 от 24.09.2024	24.09.2024-23.09.2027	г Москва, Проектируемый проезд № 5231	77:07:0014002	50	-
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №Р-07-014041 от 17.10.2024	17.10.2024-16.10.2027	г Москва, Проектируемый проезд № 5231	77:07:0014002	28	-
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №Р-07-014255 от 08.11.2024	08.11.2024-07.11.2027	г Москва, Проектируемый проезд № 5231	77:07:0014002	152	-

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

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Здания, в том числе:	31 570	46 925	51 890
первоначальная стоимость	48 730	59 207	59 207
накопленная амортизация	(17 160)	(12 282)	(7 317)
ИТОГО	31 570	46 925	51 890

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Доходные вложения в материальные ценности (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	5 599	10 477	-	-
Здания первоначальная стоимость	10 477	10 477	-	-
Здания накопленная амортизация	(4 878)	-	-	-

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

Долгосрчные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Паи и акции	377 245	3 478 000	3 420 000
Предоставленные займы	16 180 850	16 089 928	23 357 426
ИТОГО	16 558 095	19 567 928	26 777 426

Движение Долгосрчных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрчные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Паи и акции	555 245	3 656 000	-
Предоставленные займы	3 140 000	23 348	-
ИТОГО	3 695 245	3 679 348	-

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Арендные обязательства	31	4	6
Расходы будущих периодов	-	-	119 674
Оценочные обязательства и резервы	143 962	63 919	33
Плановые расходы ИДП	-	52 018	-
Убытки прошлых лет	-	-	76 026
Прочие расходы	712 877	169 335	245 481
ИТОГО	856 870	285 276	441 220

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

Прочие внеоборотные активы (строка 1190)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Приобретение земельных участков с доп. расходами	82 837	-	-
Приобретение компонентов основных средств	10 220	-	-
Строительство объектов основных средств	2 540	2 540	2 540

ИТОГО	95 597	2 540	2 540
--------------	---------------	--------------	--------------

Оборотные активы

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Готовая продукция и товары для перепродажи	342 790	414 074	161 081
Незавершенное производство, в том числе:	11 353 872	14 727 870	17 920 119
Затраты на проектирование и строительство	6 133 603	9 372 434	13 895 652
НДС по затратам на проектирование и строительство	294 321	1 088 442	1 496 867
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 925 948	4 266 994	2 527 600
ИТОГО	11 696 662	15 141 944	18 081 200

Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	9	9
Готовая продукция и товары для перепродажи	16 979 997	17 051 281
Затраты на проектирование и строительство	15 098 395	18 244 168
НДС по затратам на проектирование и строительство	909 342	1 703 463
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	15 494 069	14 899 235
ИТОГО	48 481 812	51 898 156

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС инвестиционных издержек по ИДП	-	1	-
НДС по приобретенным услугам	539	5 326	1 937
НДС, предъявленный по строительным затратам	953	18 513	9 083
НДС при строительстве основных средств	-	312	72 910
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	295	681	-
Прочее	267	-	-
ИТОГО	2 054	24 833	83 930

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022

22

Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	415	24	327
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	-	-	(9)
Покупатели и заказчики, краткосрочная	322 122	182 044	7 230
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	-	-	(591)
Налоги и сборы	230	3 554	1 117
Прочие дебиторы, краткосрочная	2 636 162	2 318 264	1 072 496
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	519 951	513 775	-
ИТОГО	3 478 880	3 017 660	1 080 569

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

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Остаток на начало периода	-	600	19 047
Признание	-	(2)	(16 666)
Списание	-	598	1 781
Остаток на конец периода	-	-	600

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 0 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

Долгосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г. отсутствует.

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

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	11 931 930	8 906 200	240 000
ИТОГО	11 931 930	8 906 200	240 000

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчетные счета	98 416	126 028	1 025 345
ИТОГО	98 416	126 028	1 025 345

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022

Лицензия на право использования СКЗИ «КриптоПро CSP» в составе сертификата ключа	-	1	1
Право использования программы для ЭВМ	24	22	22
Право аренды земельного участка 11616 кв м г. Москва, ул. Озерная, вл. 46	7 757	7 932	8 107
ИТОГО	7 781	7 955	8 130

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	4 900 035	4 900 035	4 900 035
Добавочный капитал	7 312 815	7 312 815	7 312 815
Резервный капитал	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего:	946 657	3 545 234	(144 172)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	3 545 234	(144 172)	(188 588)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(2 598 577)	3 689 406	44 416
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	13 159 507	15 758 084	12 068 678

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	4 900 035	4 900 035	4 900 035
ИТОГО	4 900 035	4 900 035	4 900 035

На 31.12.2024 уставный капитал оплачен полностью.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Добавочный капитал	7 312 815	7 312 815	7 312 815
ИТОГО	7 312 815	7 312 815	7 312 815

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные займы	1 944 422	1 419 117	6 744

Долгосрочные кредиты	14 727 779	8 177 802	18 358 585
Проценты по долгосрочным займам	632 582	79 464	307 736
Проценты по долгосрочным кредитам	3 031 031	758 131	1 227 406
ИТОГО	20 335 814	10 434 514	19 900 471

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5348 от 02.08.2021 г. с БАНК ВТБ (ПАО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Мичуринский парк» по адресу: г. Москва, район Очаково-Матвеевское р-н, ул. Озёрная.

В 2024 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 452 990 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Основные средства	31	4	6
Прочие расходы	903 281	496 061	306 889
ИТОГО	903 312	496 065	306 895

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

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты по аренде (счет 76.07)	121	20	30
ИТОГО	121	20	30

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Краткосрочные займы	-	704 477	704 477
Проценты по краткосрочным займам	13 277	309 868	274 644
ИТОГО	13 277	1 014 345	979 121

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3 519 648	91 881	94 850
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 277 244	510 134	117 272
Налоги и сборы	91 115	559 330	34 469
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	14	18	69
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 344 781	1 261 992	1 239 591
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	2 273	15 293 382	13 317 665

ИТОГО	6 234 809	17 716 736	14 803 916
--------------	------------------	-------------------	-------------------

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждениям	74	26	128
Оценочные обязательства по страховым взносам	22	8	39
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	3 822 151	1 570 054	189 168
Резервы ИДП по ОН, реализованных по ДДУ	-	257 458	-
Резервы ИДП по ОН, реализованных по ДКП	-	2 630	-
Резервы предстоящих расходов прочие	575 752	319 562	-
ИТОГО	4 397 999	2 149 738	189 335

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8. пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	8 514 747	86,07	7 162 477	90,53
Доходы от реализации нежилых помещений	846 938	8,56	492 536	6,23
Доходы от реализации кладовых помещений	33 549	0,34	60 808	0,77
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	321	-	-	-
Доходы от реализации гаражей	465 687	4,71	132 160	1,67

Реализация прочих работ и услуг	32 059	0,32	63 627	0,8
ИТОГО	9 893 301	100	7 911 608	100

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

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	(1 881 047)	(463 924)
Себестоимость нежилых помещений	(182 870)	(81 018)
Себестоимость кладовых помещений	(14 909)	(12 167)
Себестоимость гаражей	(319 555)	(193 051)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(3 056 798)	(3 062 070)
Себестоимость прочих работ и услуг	(58 669)	(66 457)
ИТОГО	(5 513 849)	(3 878 687)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Аудиторские услуги	(559)	(679)
Арендные платежи за земельный участок	(176)	(176)
Аренда офисных площадей	(136)	(145)
Услуги по оформлению документов	(48)	(48)
Страхование от НС-АУП	(1)	(1)
Резервы по отпускам-АУП	(62)	(52)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 775)	(1 781)
Почтово-телеграфные расходы	(21)	(19)
Страховые взносы-АУП	(179)	(207)
Информационные услуги	(1)	(1)
Госпошлина	(7)	-
Списание стоимости программного обеспечения	(22)	(24)
Заработная плата-АУП	(596)	(688)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(13)	(8)
ИТОГО	(3 595)	(3 828)

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

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Материальные затраты	9	-
Себестоимость проданных товаров	2 398 382	750 160
Расходы на оплату труда	643	728
Отчисления на социальные нужды	194	220
Амортизация	18 963	19 059
Прочие расходы	3 099 252	3 112 349
ИТОГО	5 517 443	3 882 516

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

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
-------------------------	----------	----------

Доходы от участия в других организациях, в том числе:	235 383	-
Участие в уставных капиталах других организаций (не принимается к НУ)	235 383	-
Проценты к получению, в том числе:	1 230 025	1 289 419
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	1 119 624	1 252 308
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	110 401	37 111
Проценты к уплате, в том числе:	(2 308 743)	(179 072)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(2 011 314)	(17 853)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(297 418)	(161 219)
Процентные расходы	(11)	-
Прочие доходы, в том числе:	1 329 112	7 212
Исправительные записи по операциям прошлых лет	1	-
Расходы на услуги банков	-	54
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости (не принимается к НУ)	27 357	276
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	1 339	6 865
Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)	166 502	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	26 539	-
Реализация основных средств и нематериальных активов	53 154	-
Реализация имущественных прав	1 053 560	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	10	71
Судебные издержки	650	-
Прочие расходы, в том числе:	(7 550 773)	(535 171)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(803)	(239)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(42 097)	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(676)	(192)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(420)	(1)
Исправительные записи по операциям прошлых лет	(147)	-
Инвентаризация резервов по ИДП	(358)	-

Расходы на услуги банков	(135)	(178)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(3 314 342)	(202 125)
Резерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	-	2
Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)	(449 231)	(319 562)
Реализация основных средств и нематериальных активов	(9 950)	-
Реализация имущественных прав	(3 478 000)	-
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	-	(2)
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов (не принимается к НУ)	-	(25)
НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	(266)	-
Судебные издержки	(252 928)	(12 638)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	(6)	(7)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(1 415)	(205)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	(2 689 140)		
Арендные обязательства	102	20	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	256 252	51 250	ОНА
Плановые расходы ИДП	(260 088)	(52 018)	ОНА
Основные средства	(2)		ОНА
Прочие расходы	2 004 835	400 967	ОНА
Проценты по обязательствам	(1)		ОНО
Основные средства	(99)	(20)	ОНО
Прочие расходы	(1 132 821)	(226 564)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(73 784)	
Пересчет по ставке 25%		171 374	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(180 662)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		164 347	

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

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2024 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Мазунин Андрей Феликсович.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	716 тыс. руб., в том числе НДФЛ - 65 тыс. руб., взносы - 151 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредит овые операц ии	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ» / 100%	-	-	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПИК- СПЕЦИАЛИЗИРОВ АННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» с поставщиками прочие	23 899	53 202		31 088	безналичн ые/ краткосро чная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АВТОКОМБИНАТ N 42» по аренде за землю по ИДП	155 700	153 200	-	35 768	безналичн ые/ краткосро чная
5.2	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АВТОКОМБИНАТ N 42» предоставленные займы	2 847	-	77 437	-	безналичн ые/ краткосро чная
5.3	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АВТОКОМБИНАТ N 42» с поставщиками на поставку внеоборотных активов	-	3 395 194	-	3 395 194	безналичн ые/ краткосро чная
5.4	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АВТОКОМБИНАТ N 42» с поставщиками по операционной аренде	-	-	-	55	безналичн ые/ краткосро чная

5.5	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АКТИВ-РЕСУРС» с покупателями на поставку внеоборотных активов	110 630	-	110 630		безналичн ые/ краткосро чная
5.6	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ АТОЛ» с дольщиками по квартирам	10 383	-	-		безналичн ые/ краткосро чная
5.7	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПАНИЯ АТОЛ» с покупателями и заказчиками за квартиры	24 480	24 480	-		безналичн ые/ краткосро чная
5.8	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МСК ЭНЕРГОСЕТЬ» с покупателями по аренде	8	-	10		безналичн ые/ краткосро чная
5.9	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МСК ЭНЕРГОСЕТЬ» с поставщиками и подрядчиками по ИДП	45 012	9 664	10 056	654	безналичн ые/ краткосро чная
5.10	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МСК ЭНЕРГОСЕТЬ» с поставщиками по операционной аренде	269	257	35	47	безналичн ые/ краткосро чная
5.11	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРОДОВОЛЬСТВЕ ННАЯ БАЗА «ОЧАКОВО» по аренде за землю	-	3 709	-	8 958	безналичн ые/ краткосро чная
5.12	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРОДОВОЛЬСТВЕ ННАЯ БАЗА «ОЧАКОВО» по аренде за землю по ИДП	-	3 709	-	3 709	безналичн ые/ краткосро чная
5.13	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРОДОВОЛЬСТВЕ ННАЯ БАЗА «ОЧАКОВО» с поставщиками по аренде ППА	204	452	26	526	безналичн ые/ краткосро чная

5.14	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПРОДОВОЛЬСТВЕ ННАЯ БАЗА «ОЧАКОВО» с поставщиками прочие	-	1 325	-	8 693	безналичн ые/ краткосро чная
5.15	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЯРКИЙ МИР» с покупателями и заказчиками за гаражи	2 096	-	2 096	-	безналичн ые/ краткосро чная
5.16	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «КОРОЛЁВСКИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ» с поставщиками и подрядчиками по ИДП	9 300	9 300	-	930	безналичн ые/ краткосро чная
5.17	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «ЛОВИТЕЛ» с поставщиками и подрядчиками по ИДП	3 558	356	3 256	54	безналичн ые/ краткосро чная
5.18	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «ЛОВИТЕЛ» с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	-	-	12	-	безналичн ые/ краткосро чная
5.19	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-РСО» по договорам цессии	-	-	14 017	-	безналичн ые/ краткосро чная
5.20	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ» по договорам цессии	1 053 560	-	1 053 560	-	безналичн ые/ краткосро чная
5.21	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ» по купле-продаже паев, акций	-	-	2 467	-	безналичн ые/ краткосро чная

5.22	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» полученные займы	1 578 967	1 656 321	-	2 577 004	безналичн ые/ краткосро чная
5.23	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» предоставленные займы	3 774 898	1 039 836	19 573 239	-	безналичн ые/ краткосро чная
5.24	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» с поставщиками и подрядчиками по ИДП	612 342	790 107	153 900	36 458	безналичн ые/ краткосро чная
5.25	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПИК-КОМФОРТ СИРИУС» с поставщиками и подрядчиками по ИДП	12 613	13 101	-	616	безналичн ые/ краткосро чная
5.26	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПИК-КОМФОРТ СМАРТ» с поставщиками и подрядчиками по ИДП	823	715	-	29	безналичн ые/ краткосро чная
5.27	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПИК-КОРПОРАЦИЯ» полученные займы	-	-	-	13 277	безналичн ые/ краткосро чная
5.28	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПИК-КОРПОРАЦИЯ» предоставленные займы	418 077	815 906	8 310 267	-	безналичн ые/ краткосро чная
5.29	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ» по вознаграждению за услуги	91 250	80 797	-	100	безналичн ые/ краткосро чная

5.30	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ» по финансированию расходов по инвестиционным договорам	14 916 465	13 978 354	4 542 668		безналичн ые/ краткосро чная
5.31	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА» с поставщиками на поставку внеоборотных активов	-	-	-	37 780	безналичн ые/ краткосро чная
5.32	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА» с поставщиками прочие	-	-	-	112	безналичн ые/ краткосро чная
5.33	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ» по аренде за землю по ИДП	420	420	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
5.34	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ» предоставленные займы	826	27 517	-	-	безналичн ые/ краткосро чная
5.35	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ» с покупателями по аренде	-	-	1 115	-	безналичн ые/ краткосро чная
5.36	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВ АННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВОСХОД» по купле-продаже паев, акций	377 010	377 010	-	-	безналичн ые/ краткосро чная

5.37	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВ АННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВОСХОД» с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	235	235	-		безналичн ые/ краткосо рная
5.38	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВ АННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ» с дольщиками по квартирам	-	-	513 610		безналичн ые/ краткосо рная
5.39	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВ АННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ» с покупателями и заказчиками за квартиры	-	-	174 294		безналичн ые/ краткосо рная
5.40	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КАПЕЛЛА» с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 954	2 151	-	196	безналичн ые/ краткосо рная
5.41	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТ ЬЮ «ЧАЙКА» предоставленные займы	62 975	-	1 710 337		безналичн ые/ краткосо рная
5.42	Общество с ограниченной ответственностью «Экстра Ком» с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	502	-	502	безналичн ые/ краткосо рная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

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

5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Мичуринский парк» по адресу: г. Москва, район Очаково-Матвеевское р-н, ул. Озёрная, на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы и в собственности. Объекты учета отсутствуют.

Дата начала строительства: 02.08.2021 г.

Дата окончания строительства: 16.08.2030 г.

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

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

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	3 951 316	3 951 316	2 543 225
залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	0	1 556 528	16 426 116
последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	0	0	0
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	0	0	0

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

Наименование	2024 г.	2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	3 470 021	0

5.8. Судебные разбирательства Общества

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

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 460 (четыреста шестьдесят) судебных дел на общую сумму 575 752 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 28.12.2024 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

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

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

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

5.14. События после отчетной даты

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

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

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2024 г. имеют положительную величину, превышающую размер уставного капитала. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 2 598 577 тыс. руб., в то же время, по состоянию на 31.12.2024 г. обязательства Общества не превышают сумму его активов.

Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Мичуринский парк» по адресу: г. Москва, район Очаково-Матвеевское р-н, ул. Озёрная. Продолжительность застройки комплекса - 02.08.2021-16.08.2030 лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2025 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2025 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказало существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2024 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

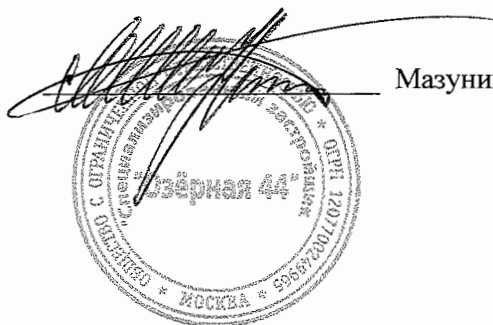
5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК ОЗЁРНАЯ 44»

31.01.2025



Мазунин Андрей Феликсович

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 50 лист 06
Генеральный директор
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»



Агаркова Ю.А.