

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Т-Девелопмент. Специализированный застройщик»
за 2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Т-Девелопмент»

МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Т-Девелопмент. Специализированный застройщик» (далее по тексту – «Общество», ОГРН 1217700173360), состоящей из:

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

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества 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 С ОГОВОРКОЙ

В результате некорректного признания затрат, непосредственно связанных с формированием инвестиционного проекта, Обществом искажены следующие показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год:

- в бухгалтерском балансе занижены показатели строк 1210 «Запасы» и показатель и 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2024 на 322 614 тыс. руб.
- в отчете о финансовых результатах за 2024 год завышены показатели строк 2220 «Управленческие расходы» на 123 979 тыс. руб. и 2330 «Проценты к уплате» на 198 635 тыс. руб., а также искажены связанные с ними показатели.

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 Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на пункт 15 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, где указано, что прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, является исправленной и заменяет годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность от

30.03.2025. Основанием для пересмотра является внесение корректировок в бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и в пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- 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 основой 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;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;

▪ делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Лицо, действующее от имени аудиторской организации
на основании доверенности № ОБ/10724/25-ФЗ-59
от 01 июля 2024 г. сроком до 30 июня 2025 г.
(ОРНЗ 22006036416)



Илья Валерьевич Красильников

Руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006034976)

Алексей Васильевич Тимаков

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,
ОГРН 1027739127734,

127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017998

«30» апреля 2025 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Т-Девелопмент"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7707451561		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 125047, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул 2-я Брестская, д. 48, помещ. 74				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ФИНЭКСПЕРТИЗА "				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7708096662	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739127734	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.5	Основные средства	1150	9 241	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
2.5	Финансовые вложения	1170	19 268 324	2 616 030	2 616 030
7	Отложенные налоговые активы	1180	1 642 349	286 976	130 596
2.5	Прочие внеоборотные активы	1190	60	83	-
	Итого по разделу I	1100	20 919 974	2 903 089	2 746 626
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
2.5	Запасы	1210	2 479 328	1 236 770	785 209
2.5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	146 232	907	120 418
2.5	Дебиторская задолженность	1230	5 036 631	26 823	13 472
2.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	57 669	57 669	71 659
6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	75	283	8 688
2.5	Прочие оборотные активы	1260	20 335	-	162
	Итого по разделу II	1200	7 740 271	1 322 452	999 608
	БАЛАНС	1600	28 660 244	4 225 541	3 746 234

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1.1.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	4 639 200	200	200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 653 043)	(1 021 959)	(527 917)
	Итого по разделу III	1300	2 986 157	(1 021 759)	(527 717)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3	Заемные средства	1410	21 179 261	189 864	204 715
7	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 093 366	32 873	-
5	Оценочные обязательства	1430	528 579	-	-
2.6	Прочие обязательства	1450	1 919 859	-	-
	Итого по разделу IV	1400	24 721 065	222 737	204 715
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3	Заемные средства	1510	347 446	4 856 315	4 069 077
	в том числе:				
	проценты		-	631 560	41 316
2.7	Кредиторская задолженность	1520	605 573	168 247	99
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5	Оценочные обязательства	1540	5	1	60
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	953 023	5 024 563	4 069 236
	БАЛАНС	1700	28 660 244	4 225 541	3 746 234

Руководитель

Стрелец Кристина
Васильевна

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Т-Девелопмент"	по ОКПО	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7707451561		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
2.1.	Выручка	2110	872 955	-
2.2.	Себестоимость продаж	2120	(211 475)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	661 480	-
2.4	Коммерческие расходы	2210	(78 071)	-
2.4	Управленческие расходы	2220	(612 153)	(3 390)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(28 744)	(3 390)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
2.3	Проценты к получению	2320	1 263 065	4 535
2.4	Проценты к уплате	2330	(2 015 489)	(617 242)
2.3	Прочие доходы	2340	90 215	64
2.4	Прочие расходы	2350	(232 433)	(1 517)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(923 386)	(617 550)
7	Налог на прибыль	2410	294 089	123 292
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
7	отложенный налог на прибыль	2412	294 474	123 508
	Прочее	2460	385	216
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(628 912)	(494 042)

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	(628 912)	(494 042)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Стрелец Кристина
Васильевна

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Коды			
0710004			
31	12	2024	
7707451561			
71.12.2			
12300		16	
		384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Т.Девелопмент"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

ИНН

по ОКПО

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

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	200	-	-	-	(527 917)	(527 717)
За 2023 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(494 042)	(494 042)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(494 042)	(494 042)
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	-	-

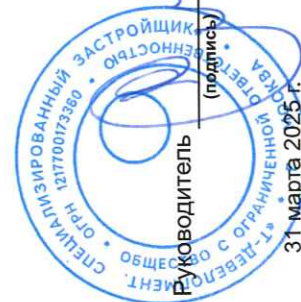
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	200	-	-	-	(1 021 959)	(1 021 759)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	4 639 000	-	-	-	1 308	4 640 308
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	-	-	-	-	1 308	1 308
дополнительный вклад в УК	3317	4 639 000	-	-	-	-	4 639 000
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(632 392)	(632 392)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(628 912)	(628 912)
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	-	-	-	-	(3 480)	(3 480)
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	4 639 200	-	-	-	(1 653 043)	2 986 157

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:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	2 986 157	(1 021 759)	(527 717)



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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Т-Девелопмент"**
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
7707451561		
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	340	84
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	340	84
Платежи - всего	4120	(2 921 955)	(177 626)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 308 845)	(148 402)
в связи с оплатой труда работников	4122	(178)	(248)
процентов по долговым обязательствам	4123	(127 333)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(485 599)	(28 976)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 921 615)	(177 542)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	13 990
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	-	13 990
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(16 911 635)	-
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	(1 700 005)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(15 211 630)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(16 911 635)	13 990

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	20 732 532	165 263
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	20 732 532	165 263
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	(899 490)	(10 116)
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	(899 479)	(10 116)
прочие платежи	4329	(11)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	19 833 042	155 147
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(208)	(8 405)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	283	8 688
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	75	283
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Стрелец Кристина
Васильевна

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация		
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-



Руководитель *(подпись)*

Стрелец Кристина Васильевна

(расшифровка подписи)

31-марта 2025 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	9 241	-	-	9 241
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Огородный проезд ОП01/ОП (ОГР07/ОР)	5241	за 2024г.	-	9 241	-	-	9 241
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

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

Руководитель

Стрелец Кристина Васильевна

(расшифровка подписи)

Специализированный застройщик

ОГРН 1217700173360

Г. МОСКВА

31 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	2 616 030	-	16 911 835	(259 541)	-	-	-	19 268 324	-
	5311	за 2023г.	2 616 030	-	-	-	-	-	-	2 616 030	-
в том числе:											
Акции	5302	за 2024г.	2 616 030	-	-	(259 341)	-	-	-	2 356 689	-
	5312	за 2023г.	2 616 030	-	-	-	-	-	-	2 616 030	-
Доли (вклады в УК)	5303	за 2024г.	-	-	1 700 205	(200)	-	-	-	1 700 005	-
	5313	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы выданные	5304	за 2024г.	-	-	15 211 630	-	-	-	-	15 211 630	-
	5314	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	57 669	-	-	-	-	-	-	57 669	-
	5315	за 2023г.	71 659	-	-	(13 990)	-	-	-	57 669	-
в том числе:											
Займы выданные	5306	за 2024г.	57 669	-	-	-	-	-	-	57 669	-
	5316	за 2023г.	71 659	-	-	(13 990)	-	-	-	57 669	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	2 673 689	-	16 911 835	(259 541)	-	-	-	19 325 993	-
	5310	за 2023г.	2 687 689	-	-	(13 990)	-	-	-	2 673 699	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	185 669	-	-
в том числе:				
Доля 51% уставного капитала ООО СЗ «Сити-5», номинальной стоимостью 185 668 560 рублей, Договор залога доли № СЗП/020124-665678-301 от 24.12.2024 г., рег. № 77/П83-Н/77-2024-7-397	5321	185 669	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____

Стрелец Кристина Васильевна
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

МОСКВА • Г. Т. С. П. Ч. И. Н. О. В. А. •

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ИНТЕРЕСОВ ОБЩЕСТВА
ИНН 77/00173360

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода			
							Выбыло								
			себе-стоимость	резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
Запасы - всего	5400	за 2024г.	1 236 770	-	1 236 770	1 463 596	(221 038)	-	-	X	2 479 328	-	2 479 328		
	5420	за 2023г.	785 209	-	785 209	451 561	-	-	-	X	1 236 770	-	1 236 770		
в том числе:	5401	за 2024г.	-	-	-	36	(36)	-	-	-	-	-	-		
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	1 354 928	(211 475)	-	-	1 236 770	2 380 223	-	2 380 223		
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	1 236 770	-	1 236 770	108 632	(9 527)	-	-	(1 236 770)	99 105	-	99 105		
	5426	за 2023г.	785 209	-	785 209	451 561	-	-	-	-	1 236 770	-	1 236 770		
в т.ч. Запасы, проектная стадия строительства	5407	за 2024г.	1 236 770	-	1 236 770	-	-	-	-	(1 236 770)	-	-	-		
	5427	за 2023г.	785 209	-	785 209	451 561	-	-	-	-	1 236 770	-	1 236 770		

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445			
	5446	-	-	-



Руководитель
Стрелец Кристина
Васильевна
(подпись)
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

3.1. п а л и т и ч и е и д в и ж е н и е д е б и т о р с к о й з а д о л ж е н н о с т и															
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	поступление			выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	2 150 794	-	-	-	-	-	-	-	2 150 794	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	2 150 794	-	-	-	-	-	-	-	2 150 794	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	27 290	(467)	3 588 739	-	(699 166)	-	466	-	-	-	2 916 863	(31 026)	-
	5530	за 2023г.	13 472	-	65 164	-	(51 347)	-	-	-	-	-	27 290	(467)	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	22 166	(467)	1 964 396	-	(687 002)	-	466	-	-	-	1 299 559	(31 026)	-
	5532	за 2023г.	12 796	-	60 713	-	(51 343)	-	-	-	-	-	22 166	(467)	-
Прочая	5513	за 2024г.	5 124	-	1 624 343	-	(12 164)	-	-	-	-	-	1 617 304	-	-
	5533	за 2023г.	676	-	4 452	-	(4)	-	-	-	-	-	5 124	-	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	27 290	(467)	5 739 533	-	(699 166)	-	466	X	-	-	5 067 657	(31 026)	-
	5520	за 2023г.	13 472	-	65 164	-	(51 347)	-	-	X	-	-	27 290	(467)	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	31 026	-	467	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	31 026	-	467	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	189 864	22 849 537	1 461 329	(600 707)	-	-	-	-	23 900 024
	5571	за 2023г.	204 715	165 263	5 933	-	-	-	-	-	189 864
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	-	17 825 963	1 353 278	-	-	-	-	-	19 179 241
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	189 864	2 302 812	108 051	(600 707)	-	-	-	-	2 000 020
	5573	за 2023г.	204 715	165 263	5 933	-	-	-	-	-	189 864
прочая	5554	за 2024г.	-	2 720 763	-	-	-	-	-	-	2 720 763
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	5 024 562	2 297 871	495 077	(6 864 492)	-	-	-	-	953 019
	5580	за 2023г.	4 069 176	648 142	619 221	(498 023)	-	-	-	-	5 024 562
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	167 643	1 766 319	-	(1 737 117)	-	-	-	-	196 845
	5581	за 2023г.	99	223 465	-	(55 922)	-	-	-	-	167 643
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	4	41	-	(41)	-	-	-	-	3
	5583	за 2023г.	-	58	-	(54)	-	-	-	-	4
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	4 856 315	-	495 077	(5 003 946)	-	-	-	-	347 446
	5585	за 2023г.	4 069 077	424 018	619 221	(442 047)	-	-	-	-	4 856 315
прочая	5566	за 2024г.	-	521 891	-	(123 374)	-	-	-	-	398 516
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
субаренда земельных участков и аренда офиса	5567	за 2024г.	601	9 620	-	(13)	-	-	X	X	10 208
	5587	за 2023г.	-	601	-	-	-	-	X	X	601
Итого	5550	за 2024г.	5 214 426	25 147 408	1 956 406	(7 465 199)	-	-	X	-	24 853 043
	5570	за 2023г.	4 273 891	813 405	625 154	(498 023)	-	-	-	-	5 214 426

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель
Стрелец Кристина
Васильевна
(подпись)
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	568 337	-
Расходы на оплату труда	5620	142	202
Отчисления на социальные нужды	5630	43	59
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	2 023 092	13 322
Итого по элементам	5660	2 591 614	13 583
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 689 916)	(10 193)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	901 698	3 390

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



Руководитель
Стрелец Кристина
Васильевна
(подпись)
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1	590 122	(61 539)	-	528 584
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	1	16	(12)	-	5
Резервы под строительство социальных объектов	5702	-	590 106	(61 527)	-	528 579



Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)

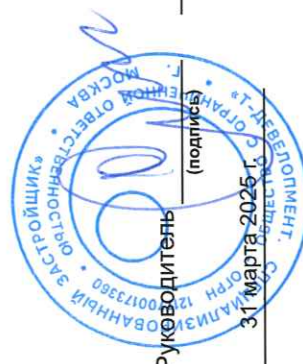
Руководитель

(подпись)

31 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	2 388 074	-	-
в том числе:				
Средства дольщиков на счетах эскроу	5801	2 388 074	-	-
Выданные - всего	5810	19 782 999	-	79 549
в том числе:				
Акции в залоге у ПАО Банк ВТБ	5811	-	-	79 549
ПАО Сбербанк - Договор залога имущественных прав № 380F00XT4-002/ИП1 от 09.07.2024	5812	19 782 999	-	-



Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

31 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900		-		-
в том числе:					
на текущие расходы	5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы	5905		-		-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
в том числе:	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-



Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

31 марта 2025г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету
о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года**

**Общество с ограниченной ответственностью
«Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»**

г. Москва

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Общая информация

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

Краткое наименование: ООО «Т-Девелопмент»

ИНН 7707451561 КПП 771001001

Общество с ограниченной ответственностью «Т-Девелопмент» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 12 апреля 2021 года за основным государственным регистрационным номером 1217700173360.

Юридический адрес: 125047 г. Москва, муниципальный округ Тверской вн.тер.г., ул. 2-я Брестская, д. 48, помещ. 74

Сведения об уставном капитале Общества:

Уставный капитал Общества составляет 4 639 200 тыс. рублей и оплачен полностью.

Участники Общества и владельцы уставного капитала:

№	Участник/учредитель	Размер доли, %	Номинальная стоимость доли (руб.)
1	ООО «БРУСНИКА»	99,99%	4 639 199 600
2	ООО "КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ВАВИЛОВА"	0,01%	400

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

Незавершенных судебных дел у Общества нет.

Общество не относится к субъектам малого предпринимательства.

Органами Общества являются:

Полномочия исполнительного органа ООО «Т-Девелопмент» за 2024 год осуществлял Генеральный директор — Арапов Евгений Сергеевич.

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

Среднесписочная численность работников за 2024 год составила — 1 человек.

Численность работающих в Обществе сотрудников на конец отчетного и предшествующего периода составила — 1 человек.

Основным производственным видом деятельности Общества является:

В соответствии с ОКВЭД основным видом деятельности является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2),

а также:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Работы строительные специализированные прочие;
- Разборка и снос зданий;
- Подготовка строительной площадки;
- Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- Производство электромонтажных работ;
- Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- Производство прочих строительно-монтажных работ;
- Привлечение денежных средств участников долевого строительства для создания многоквартирного дома и/или иных объектов недвижимости;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- Осуществление иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством.

19.02.2024 года было выдано Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) Разрешение на строительство № 7-02-021385-2024, объекта: «Комплекс жилых домов переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой», по адресу: г. Москва, СВАО, Бутырский район, Огородный проезд, д. 20. Основная деятельность и затраты Общества связаны со строительством данного объекта.

В 2024 году Общество использовало бизнес-план по застройке территории многоквартирными жилыми домами. Были утверждены архитектурно-градостроительная концепция, документация планировки территории, были снесены объекты незавершенного строительства, начало строительно-монтажных работ.

Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

Дочерние (зависимые) общества:

Наименование общества	Сфера деятельности	Кол-во акций, которыми владеет ООО «Т-Девелопмент», руб.
АО «Останкинский пивоваренный завод»	Предоставление в аренду недвижимого имущества	2 356 688 465,60

Участие в реорганизации

В 2024 году было ликвидировано ООО «Т-Холдинг», ИНН 9715398234 путем присоединения к ООО «Т-Девелопмент. Решение № 9 от 09.02.2024 г.

Общество было реорганизовано 28.06.2024 г. Свидетельство ГРН 2247706290522 от 28.06.2024 г.

1.2. Основные элементы учетной политики

Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

С 01.01.2023 Общество применяет новый ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

ООО «Т-Девелопмент. Специализированный застройщик» не формирует в рамках ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в активах ППА по договорам аренды земельных участков, заключенным с Департаментом городского имущества города Москвы, размер арендной платы по которым определяется ежегодно в зависимости от установленной базовой ставки арендной платы и корректирующих коэффициентов. Рассчитываемые арендные платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 40 000 рублей.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами того периода, в котором они понесены.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- недвижимость;
- земельные участки;
- машины и оборудования;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Организация учитывает завершённые капитальные вложения в виде ремонта с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Организация начинает амортизацию линейным способом ежемесячно.

Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- срок полезного использования;
- ликвидационная стоимость

Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами признаются активы, которые Общество потребляет или использует в течение 12 месяцев они списываются в расходы единовременно.

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер. При выбытии организация оценивает запасы по средней себестоимости по методу средней взвешенной оценки за предыдущий месяц. Приобретенные материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.

Организация не проверяет на обесценение незавершенное производство в части продукции, по которой уже заключен основной или предварительный договор с покупателем.

Материальные ценности, которые остались от выбытия внеоборотных активов или были извлечены в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации и реконструкции, а также выделенные из общей стоимости объектов незавершенного строительства, относятся организацией к «Долгосрочным активам к продаже». Долгосрочные активы к продаже учитываются на счете 41.

Расходы по объекту незавершенного строительства учитываются Обществом на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».

В период сдачи в аренду объекты капитального строительства подлежат амортизации пропорционально доле в общей площади к стоимости объекта капитального строительства.

Расходы, связанные с обслуживанием объекта незавершенного строительства, формируют в текущем периоде убытки, так как отсутствуют доходы по основному виду деятельности.

Расходы по созданию инвестиционных объектов учитываются на следующих счетах и классифицируются как «Запасы».

- до получения разрешения на строительство:

- 08.33.4 – «Возведение объектов для передачи инвесторам (дольщикам) - затраты на подготовку участка»;

- 08.33.5 – «Возведение объектов для передачи инвесторам (дольщикам) - земельный участок»;

- 08.35.1 – «Вложение в строительство инвестиционных объектов для купли-продажи - затраты на подготовку участка (объекты социокультурного назначения)»;

- 08.35.2 – «Вложение в строительство инвестиционных объектов для купли-продажи - земельный участок (объекты социокультурного назначения)»;

- 08.36 – «Объекты недвижимости, подлежащие сносу (затраты на выкуп объектов, подлежащих сносу)».

- после получения Разрешения на строительство (при этом происходит реклассификация накопленных затрат):

- после получения разрешения на строительство расходы реклассифицируются на группу счетов учета 20.34 «Строительство инвестиционных объектов»

Организация общехозяйственные расходы учитывает на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списывает в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

Организация создает в бухгалтерском учете резервы по сомнительным долгам на основании данных инвентаризации дебиторской задолженности.

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).

Расходы по кредитам, связанные с эффектом признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, отражается в периоде, к которому они относятся. Обязательства по банковским кредитам отражаются свернуто с признанным финансовым активом эскроу.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Общество ведет основную деятельность по строительству (созданию) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Зарегистрированные договоры долевого участия отражаются в учете на забалансовом счете 086 «Обязательства перед дольщиками».

Договоры долевого участия делятся на два типа:

- договоры долевого участия «спецсчета». Денежные средства, полученные по таким договорам, поступают на расчетные счета организации и учитываются на счете 76.34.1 «Кредиторская задолженность перед дольщиками». Дебиторская задолженность дольщиков отражается на счете 76.34.3 «Дебиторская задолженность дольщиков» и 76.34.2 «Актив по договору». В Бухгалтерской отчетности расчеты с дольщиками по договорам долевого участия по «спецсчетам» отражаются в составе дебиторской либо кредиторской задолженности;

- договоры долевого участия «счета эскроу». Это специальные счета в банке, на которых хранятся денежные средства дольщиков до момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Поступление денежных средств на счета эскроу отражаются по дебету забалансового счета 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу». После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию банк производит раскрытие счета эскроу, при котором часть денежных средств направляется на погашение кредиторской задолженности организации перед банком, остальные средства перечисляются на расчетные счета организации. В ходе строительства объекта по договорам долевого участия с эскроу счетами отражается актив по договору в сумме признанной выручки. В Бухгалтерской отчетности обязательства по таким договорам не отражаются, актив по договору отражается по счету 76.34.2 «Актив по договору» в составе дебиторской задолженности. Обязательства перед дольщиками по договорам долевого участия «счета-эскроу» — раскрываются в письменных пояснениях к Бухгалтерской отчетности;

Компонент финансирования делится на два типа:

- значительный компонент финансирования представляет собой плату за пользование деньгами дольщиков по договорам долевого участия со «спецсчетами», связан с временным разрывом между получением денежных средств и передачей помещения дольщику. Дебиторская или кредиторская задолженность по дольщикам отражается на счете 76.34.4 «Кредиторская задолженность перед дольщиками (в части фин.компонента - ЗКФ)». В Бухгалтерской отчетности расчеты с дольщиками по договорам долевого участия по «спецсчетам» отражаются в составе дебиторской либо кредиторской задолженности.

- выгода от использования эскроу финансирования представляет собой экономию застройщика на банковской ставке в зависимости от наполненности эскроу счетов дольщиков. Финансовый актив по эскроу (сумма выгоды) отражается на счете 76.40.2 «Финансовый актив (фин.компонент по эскроу)», дебиторская или кредиторская задолженность по расчетам отражаются на счетах 76.40.1 «Актив по договору (фин.компонент по эскроу)» или 76.40.3 «Обязательство по договору (фин.компонент по эскроу)» соответственно. В Бухгалтерской отчетности признание финансового актива от экономии на процентах банку отражается в составе дебиторской задолженности, обязательство перед дольщиками отражается в составе кредиторской задолженности.

Соглашения об уступке права требования по договорам долевого участия отражаются в момент их государственной регистрации. В учете данная операция отражается как замена одного участника долевого строительства на другого без изменения суммы договора по счету 086 «Обязательства перед дольщиками». Если расчеты велись по проекту «на спецсчетах», то расчеты с дольщиком переносятся с одного дольщика на другого по счету 76.34.1. Если расчеты велись по проекту «на эскроу», то запись о переводе денежных средств делается на основании выписки Банка по счету 009СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

В случае расторжения ДДУ по “спецсчетам” кредиторская задолженность перед дольщиками отражается по счету 76.34.5 “Расчеты по расторгнутым договорам”.

По договорам долевого участия «по проектному финансированию – спецсчетам», расходы по страхованию гражданской ответственности Застройщика и платежи в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства отражаются на счете 76.01.9 «Платежи (взносы) по прочим видам страхования» с равномерным списанием в течение срока действия договора долевого участия.

Расчеты по договорам купли-продажи инвестиционных объектов с покупателями осуществляются с использованием счета 76.33.1 «Расчеты по договорам купли-продажи недвижимости», по предварительным договорам купли-продажи с использованием счета 73.33.5 «Расчеты по договорам купли-продажи недвижимости - расчеты по авансам полученным».

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с МСФО 15 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15. Выручка по договорам с покупателями», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 г. № 98н.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы по нерасторжимым договорам долевого участия объектов строительства признаются в периоде строительства ежемесячно по проценту готовности на отчетную дату (последний день месяца). Процент готовности рассчитывается как Факт накопленных на объекте строительства затрат (без учета земельного участка) / Прогноз затрат по дому (без учета земельного участка). Прогноз затрат по дому – это расчетная величина, определяемая как факт накопленных затрат по данным бухгалтерского учета + остаток к выполнению (СМР, ПИР, ТУ) по данным производственной программы (ИСУП/ПП). Отражаются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости». Справка “Форма прогноза” с указанием фактически накопленных сумм по объекту строительства (все типы недвижимости) и прогнозом строительных расходов подписывается ежемесячно у руководителя проекта;

- доходы по расторгимым договорам долевого участия объектов строительства не признаются ежемесячно. При вводе объекта строительства в эксплуатацию по Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию себестоимость по таким договорам учитывается на счете 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)». В дальнейшем доходы признаются в момент уступки права требования по договору долевого участия после государственной регистрации и отражаются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости». В случае расторжения договора долевого участия происходит формирование стоимости готовой продукции, себестоимость со счета 08.34.2

«Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» переносится на счет 43.02 «Готовая продукция - построенные объекты недвижимости»

- доходы по договорам купли-продажи при продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества. Отражаются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости»

- выручка от использования эскроу финансирования и выручка по значительному компоненту финансирования отражается на счете 90.01.3 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - финансовый компонент»

- доходы по договорам аренды (субаренды), услуги по выполнению проектно-изыскательских работ, доходы по договорам оказания услуг и пр. отражаются на счете 90.01.5 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - не связанная со строительством»

- доходы в периоде до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию отражаются в корреспонденции со счетом 76.34.2 «Актив по договору (в части ДДУ)», в период после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на счете 76.34.3 «Дебиторская задолженность дольщиков».

В качестве прочих доходов, отражаемых на счете 91.01 «Прочие доходы» учитываются:

- доходы от реализации основных средств
- доходы от реализации материалов и запасов
- доходы от реализации прочих активов
- доходы от курсовых разниц
- дивиденды
- проценты за пользования денежными средствами
- прочие доходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются:

- расходы по нерасторжимым договорам долевого участия объектов строительства признаются в периоде строительства ежемесячно на отчетную дату (последний день месяца) в следующем порядке.

Рассчитывается прогноз затрат по объекту строительства:

Прогноз затрат = фактические затраты по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ), учтенные на счете 20.34.1 + остаток к выполнению по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ) из производственной программы.

Рассчитывается процент готовности:

Процент готовности = фактические затраты по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ), учтенные на счете 20.34.1 + затраты по счету 10.12 «Дорогостоящие материалы для строительства» / прогноз затрат по объекту строительства.

Рассчитывается себестоимость кв.м объекта строительства:

С/с кв.м = (фактические затраты по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ), учтенные на счете 20.34.1 + фактические затраты по земельному участку, учтенные на счете 20.34.2 + фактические затраты по возведению социальных объектов и инфраструктуры, учтенные на счете 20.34.3 * процент готовности) / общую площадь по проекту.

Рассчитывается себестоимость за месяц по объекту строительства:

$C/c = c/c \text{ кв.м} * \text{количество зарегистрированных площадей по нерасторжимым договорам долевого участия.}$

Данные расходы отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости»

- расходы по договорам купли-продажи при продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества. Отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости»

Признание доходов и расходов по нерасторжимым договорам долевого участия производится до 100 % готовности объекта строительства и факт получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не оказывает влияния на их признание.

Сегментная отчетность не формируется.

Учетная политика для целей налогового учета.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Установлен порядок ведения налогового учёта с использованием регистров бухгалтерского учёта. Для формирования данных налогового учёта используются формы регистров бухгалтерского учёта, с учётом необходимых дополнительных реквизитов.

Ведется отдельный учет входного НДС по облагаемым и необлагаемым операциям. Реализация жилого фонда (квартир) осуществляется без НДС в соответствии с пп. 22 п.3 ст. 149 НК РФ. НДС сформированный на счете 19.33.1 распределяется по объектам строительства и по жилым, нежилым помещениям. НДС, относящийся к объектам жилого строительства, включается в стоимость.

Входной НДС по общехозяйственным и коммерческим расходам распределяется с учетом удельного веса выручки от реализации, облагаемой НДС (без учета НДС) и не облагаемой НДС в общей выручке (без учета НДС).

Начисленные проценты капитализируются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» по статье «Капитализация процентов по проектному финансированию». Расходы по процентам признаются на дату уплаты/удержания Банком суммы процентов.

Уровень существенности ошибки

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2024 ГОД

По итогам 2024 года организацией был получен убыток. Убыток сформирован за счет расходов на обслуживание объектов капитального строительства и процентов по займам и кредитам, которые привлекаются под проект жилой застройки и в текущем периоде направляются на строительство, проектирование и изыскания.

2.1. Структура доходов, полученных Обществом за 2024 год (строка 2110 ОФР):

В течение отчетного периода Общество получило доходы в сумме 872 955 тыс. руб.

От признания финансового актива за 2024 год:

Фин. Актив	Сумма
МОНС 01 ТЕХНИЧЕСКАЯ	184 557
Итого	184 557

(тыс. руб.)

От признания выручки по проценту готовности в соответствии с МСФО 15:

Номенклатурная группа	Сумма выручки
МОНС 01	668 818
МОНС 01 КЛАДОВКИ	1 409
МОНС 01 ПАРКИНГ	18 171
Итого	688 398

(тыс. руб.)

2.2. Структура расходов, полученных Обществом за 2024 год (строка 2120 ОФР):

В течение отчетного периода Общество списало себестоимость объектов в сумме 211 475 тыс. руб. в соответствии с МСФО 15:

Номенклатурная группа	Себестоимость
МОНС 01	201 519
МОНС 01 КЛАДОВКИ	744
МОНС 01 ПАРКИНГ	9 212
Итого	211 475

(тыс. руб.)

2.3. Структура прочих доходов, полученных Обществом за 2023-2024 год (строка 2320, 2340 ОФР):

В течение отчетного периода Общество получило доходы виде процентов от выданных займов, депозитов:

Контрагент	Договор	31.12.2024	31.12.2023
АО «ОПЗ»	Договор займа № ТД-ОПЗ/2022 от 08.09.2022	6 727	4 451
АО «ОПЗ»	Договор займа № 228 от 09.08.2024	297 372	-
ПАО СБЕРБАНК	Размещение депозита	12	84
Филиал ООО "Брусника" в Московской области	Договор займа № 227 от 09.08.2024	958 954	-
Итого		1 263 065	4 535

(тыс. руб.)

(тыс. руб.)		
Прочие доходы (стр. 2340)	Договор	Сумма
Доход от реализации ценных бумаг	Б/н от 05.12.2023	28 131
Отклонение при пересчете по факту эффекта от признания кредитов по рыночной ставке по объектам с эскроу счетами	-	-175
Оценочные обязательства по оплате труда	-	5
Оценочные резервы: обесценение авансов выданных		1 527
Штрафы пени неустойки за нарушение прочих договоров	По дкп акций от 05.12.2023 за несвоевременную оплату ООО «Класс-В»	60 727
Итого		90 215

В течение отчетного периода Общество получило доходы от реализации акций АО «ОПЗ» в количестве 7 985 328 шт. по договору купли-продажи от 05.12.2023 г., заключенному между ООО «Т-Девелопмент» и ООО «Класс-В».

Цена акции составила - 32,4772154000767,00 руб.

Доход от продажи - 287 471 808,00 руб.

Себестоимость - 259 341 217,50 руб.

Прибыль от продажи - 28 130 590,50 руб.

В Отчете о финансовых результатах доходы/ расходы по операциям с ценными бумагами показаны свернуто.

2.4. Структура расходов, произведенных Обществом за 2023-2024 год (строка 2210, 2220, 2330, 2350 ОФР):

(тыс. руб.)			
№ п/п	Наименование расхода	За 2024 год	За 2023 год
1	Коммерческие расходы - всего, в том числе:	78 071	-
	PR. Продвижение в СМИ	450	-
	PR. Социальные сети	1 125	-
	Аналитика. Исследования	152	-
	Бренд. Имиджевое продвижение	2 589	-
	Бренд. Производство имиджевого контента	4 589	-
	Брокеридж: Услуги риелторов	6 971	-
	Госпошлина (ДДУ, ДКП, Уступка) за физ. лиц	11	-
	Госпошлина (ДДУ, ДКП, Уступка) за юр. лиц	88	-
	Инфраструктура. Расходы на интернет	73	-
	Продвижение. ATL	15 942	-
	Продвижение. Digital	13 923	-
	Продвижение. Мероприятия	605	-
	Продвижение. Продакшн материалов лидогенерации	2 918	-
	Продвижение. Точки контактов	3 058	-
	Развитие маркетинга. Консалтинг	5 400	-
	Развитие маркетинга. Спецпроект	1 500	-
	Субсидирование выкупного дисконта по программе Обмен. Застройщики	113	-
	Субсидирование процентной ставки (банку)	808	-
	Услуги по сопровождению деятельности. Расходы на электронную регистрацию договоров	158	-
	Услуги по сопровождению деятельности. Услуги дизайнеров, оформление презентаций	250	-
	Услуги по сопровождению деятельности. Услуги юристов	17 348	-

№ п/п	Наименование расхода	За 2024 год	За 2023 год
2	Управленческие расходы - всего, в том числе:	612 153	3 390
	Аренда и содержание офисов. Аренда офиса	10	111
	Выплаты сотрудникам организации. Заработная плата	142	202
	Зарплатные налоги. Страховые взносы	43	59
	Инфраструктура. Покупка и продление лицензий стоимостью до 40 тыс. руб. за шт.	13	9
	Консультационные услуги, аудит. Аудит РСБУ	188	70
	Консультационные услуги, аудит. Консультационные услуги	37 467	-
	Консультационные услуги, аудит. НИОКР, исследования и разработки	13 654	1 500
	Консультационные услуги, аудит. Услуги по обслуживанию ПО	24	79
	Офисные принадлежности и услуги. Услуги почты, доставки документов, грузов	5	-
	Услуги по сопровождению деятельности. Нотариальные услуги	57	40
	Услуги по сопровождению деятельности. Расходы по договору управления	-	135
	Услуги по сопровождению деятельности. Услуга по публикации сообщений	16	1
	Услуги по сопровождению деятельности. Услуги тех. заказчика	560 534	-
	Услуги по сопровождению деятельности. Услуги юристов	-	1 184
3	Проценты к уплате - всего, в том числе:	2 015 489	617 242
	По договорам займа	600 382	617 242
	По кредитному договору	1 353 278	-
	%% по просрочке платежа по дкп доли	61 829	-
4	Прочие расходы – всего, в том числе:	232 433	1 517
	Госпошлина (не ДДУ)	26	66
	Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	-	880
	Оценочные резервы: обесценение авансов выданных	32 087	466
	Прочие внереализационные доходы (расходы)	874	4
	Расходы (доходы), связанные с привлечением заемного финансирования	160 423	-
	Расходы на услуги банков	127	97
	Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	38 896	-
	Штрафы, пени, неустойки	-	4
Итого		2 938 146	622 149

2.4.1. Расшифровка показателей табличных пояснений «Затраты на производство»

Наименование показателя	2024 г.
Материальные затраты	568 337
Расходы на оплату труда	142
Отчисления на социальные нужды	43
Амортизация	-
Прочие затраты, в т.ч:	2 023 092
Коммерческие затраты (реклама, продвижение)	172 301
Аренда и содержание офисов. Аренда офиса	10
Инфраструктура. Покупка и продление лицензий стоимостью до 40 тыс. руб. за шт.	13

Консультационные услуги, аудит. Аудит РСБУ	188
Консультационные услуги, аудит. Услуги по обслуживанию ПО	23
Офисные принадлежности и услуги. Услуги почты, доставки документов, грузов	5
Услуги по сопровождению деятельности. Нотариальные услуги	57
Услуги по сопровождению деятельности. Услуга по публикации сообщений	16
Услуги по сопровождению деятельности. Услуги тех. заказчика	487 676
Затраты, связанные со строительством	1 362 803
Итого по элементам	2 591 614
Фактическая себестоимость проданных товаров	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	(1 689 916)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	901 698

2.5. Сведения о структуре активов Бухгалтерского баланса за 2023-2024 год:

		(тыс. руб.)	
№ п/п	Наименование актива	на 31.12 2024 г	на 31.12.2023 г
1	Основные средства, в т.ч.:	9 241	-
	строительство объектов основных средств - Огородный проезд ОП01/ОП (OGR07/OP) – офис продаж (объект незавершенного строительства)	9 241	-
2	Финансовые вложения (долгосрочные)	19 268 324	2 616 030
	Акции АО «ОПЗ»	2 356 689	2 616 030
	Владение долями – вклады в УК обществ, в т.ч.:	1 700 005	-
	- БИМ ООО	5	
	- СИТИ-5 ООО	1 700 000	
	Займы выданные, в т.ч.:	15 211 630	-
	- ОПЗ АО по договору 228 от 09.08.2024 (срок погашения займа 27.07.2029)	3 707 939	
	- ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" в МО по договору 227 от 09.08.2024 (срок погашения займа 27.07.2029)	11 503 691	
3	Отложенные налоговые активы	1 642 349	286 976
4	Прочие внеоборотные активы	60	83
	РБП: Лицензия на использование шрифтовых начертаний TT Chocolates (Medium, DemiBold), срок погашения 19.07.2027	60	83
5	Запасы	2 479 328	1 236 770
	Затраты на строительство инвестиционных объектов	2 380 223	-
	Прочие запасы и затраты	99 105	-
	Предпроектная стадия строительства	-	1 236 770
6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	146 232	907
	НДС по приобретенным услугам	128 986	907
	НДС при строительстве основных средств	1 390	-
	НДС по приобретённым ценностям	7	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов	15 849	-
7	Дебиторская задолженность	5 036 631	26 823
	Расчеты по авансам выданным	1 268 533	21 699
	Прочая, в т.ч.	3 768 097	5 124
	- начисленные %% по выданным займам	1 328 905	5 124
	- налоги и сборы	7	-

№ п/п	Наименование актива	на 31.12.2024 г	на 31.12.2023 г
	- прочие расчеты с контрагентами	920	-
	- страхование смр	809	-
	- задолженность по дкп акций	287 472	-
	- Актив по договору (в части ДДУ) расчетно	688 398	-
	- Финансовый актив (фин.компонент по эскроу)	1 461 587	-
8	Финансовые вложения (краткосрочные)	57 669	57 669
	Займы выданные ОПЗ АО, дог. ТД-ОПЗ/2022 от 08.09.22, срок погашения 31.12.2024	57 669	57 669
9	Денежные средства на расчетных счетах	75	283
10	Прочие оборотные активы	20 335	-
	РБП: Комиссия за полученные банковские гарантии	20 330	-
	РБП: Право использования программы для ЭВМ «Диадок», на 1 год с 01.05.2024 по 30.04.2025	5	-
ИТОГО		28 660 244	4 225 541

2.6. Сведения о структуре пассивов Бухгалтерского баланса за 2023-2024 год:

(тыс. руб.)			
№ п/п	Наименование пассива	на 31.12.2024 г	на 31.12.2023 г
1	Уставный капитал	4 639 200	200
2	Непокрытый убыток	(1 653 043)	(1 021 959)
3	Долгосрочные заемные средства	21 179 261	189 864
	долгосрочные кредиты, в т.ч. проценты	19 179 241 1 353 278	-
	долгосрочные займы в т.ч. проценты	2 000 020 112 652	189 864 6 576
4	Отложенные налоговые обязательства	1 093 366	32 873
5	Оценочные обязательства	528 579	-
	Резервы под строительство соц. объектов	528 579	-
6	Прочие обязательства	1 919 859	-
	Обязательство по договору (фин.компонент по эскроу) расчетно	1 919 859	-
7	Краткосрочные заемные средства	347 446	4 856 315
	краткосрочные займы, в т.ч. проценты	347 446 139 851	4 856 315 624 984
8	Кредиторская задолженность	605 573	168 247
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	196 845	167 643
	расчёты по налогам и сборам	3	3
	расчёты с разными дебиторами и кредиторами, в т.ч. - субаренда ЗУ - расчеты по договорам уступки (цессия) - задолженность перед банком по оплате комиссии по НКЛ	408 725 10 208 261 379 135 114	601 601 - -
9	Оценочные обязательства, в том числе:	5	1
	резервы предстоящих расходов на оплату отпусков	5	1
ИТОГО		28 660 244	4 225 541

2.7. Сведения о кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность на 31.12.2024 составила 605 573 тыс. руб.

(тыс. руб)

Наименование контрагента	ИНН	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
<i>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</i>			
АК КОНСАЛТИНГ ООО	6686156384	1 100	-
БРУСНИКА ООО	6671382990	155 186	81 371
ВЕРШИНА-ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ ООО	9709081398	-	1 235
ИП Захаров Алексей Николаевич	730201179606	-	84
М2-МЕДИА ООО	7731451731	230	-
МОСВОДОСТОК ГУП	7705013033	340	-
МОСЭКОПРОЕКТ ООО	7708397902	-	312
НТЦ МЕТРО ООО	9719000983	1 750	-
ПБ РЕЗЕРВ ООО	6658546689	1 000	54 508
ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ ГЕОСТРОЙПРОЕКТ ООО	9715275480	821	-
САМОЛЕТ-ПРОГРЕСС ООО	7731317983	140	-
СДЕЛКАРФ ООО	6671093558	593	-
СОВИНТЕХ ООО	3301036373	-	60
СП КУБ ООО	6682007624	5 693	-
УБНЭ ООО	6678123963	500	774
Филиал ООО "Брусника. Организатор строительства" в Москве	6671397475	194	-
ФИЛИАЛ БРУСНИКА В МОСКВЕ ООО	6671382990	28 986	28 987
ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6671382990	312	312
Итого	-	196 845	167 643
<i>Расчеты с банками и бюджетом</i>			
Комиссии банка по НКЛ - ПАО СБЕРБАНК	7707083893	135 114	-
Задолженность по налогам перед ИФНС	-	4	3
Итого		135 118	3
Наименование контрагента	ИНН	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
<i>Прочее</i>			
Предоставление субсидий от АЛЬФА-БАНК АО	7728168971	1 152	-
%% по ДКП доли 51% ООО Сити-5 перед БРУСНИКА ООО	6671382990	871	-
Задолженность по договорам цессии перед ОПЗ АО	7715024980	261 379	-
Задолженность по субарендной плате перед ОПЗ АО	7715024980	10 207	601
Задолженность по аренде офиса перед ФИЛИАЛ БРУСНИКА В МОСКВЕ ООО	6671382990	1	-
Итого		273 610	601
ВСЕГО по строке 1520		605 573	168 247

3. ИНФОРМАЦИЯ О КРЕДИТАХ И ЗАЙМАХ

Структура полученных кредитов и займов и сроки их погашения на 31.12.2024

(тыс. руб.)

Кредитор/Заимодавец*	Договор	Дата погашения	Сумма/Лимит по договору	Сумма задолженности	Начисленные проценты
Долгосрочные кредиты и займы					
ПАО СБЕРБАНК	380F00XT4-002 от 28.06.2024	27.01.2029	24 969 356	18 429 720	1 353 278
СИТИ-5 ООО СЗ	241 от 25.10.2024	01.07.2028	1 771 000	1 760 958	74 467
Филиал ООО "Брусника" В Московской области	196 от 24.01.2024	31.12.2026	351 054	109 306	12 661
Филиал ООО "Брусника" В Московской области	166 от 27.06.2023	31.12.2026	400 000	17 103	25 524
начисленный дисконт по кредиту	-	-	-	-603 757	
итого				19 713 330	1 465 930
Краткосрочные кредиты и займы					
БРУСНИКА ООО	б/н от 21.12.2022	31.12.2024	3 728 989	0	90 119
БРУСНИКА ООО (займ получен от ООО Т-Холдинг при реорганизации)	б/н от 21.12.2022	31.12.2024	202 740 716	0	2 746
БРУСНИКА ООО	Уступка прав требования б/н от 30.09.2023	31.12.2024	211 711	207 595	46 986
итого				207 595	139 851
ВСЕГО				21 526 706	

ООО «Т-Девелопмент. Специализированный застройщик» заключил с ПАО Сбербанк Генеральное соглашение № 380F00XT4 от 28.06.2024 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии, в рамках которого предусмотрено заключение на цели:

- финансирование/рефинансирование ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, а также текущих затрат, связанных с реализацией проекта строительства многоэтажных жилых домов по адресу: г. Москва, Огородный проезд, д. 20.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1. Перечень связанных сторон

№	Наименование	Характер отношений
1	ООО «БРУСНИКА»	участник 99,99 % капитала
2	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ВАВИЛОВА"	участник 0,01% капитала

3	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Участник ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ВАВИЛОВА" 99,99%
4	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Управляющая компания ООО «БРУСНИКА»
5	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Дочернее общество для Отчитывающегося лица (ООО «Т-Девелопмент». Владеет акциями АО ОПЗ)
6	ООО «СЗ. СИТИ-5»	ООО «Т-Девелопмент» владеет долями ООО «Сити-5»
7	ООО «БИМ»	ООО «Т-Девелопмент» владеет долями ООО «БИМ»
8	Круковский Алексей Николаевич	Участник ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ» 99,01%, лицо, осуществляющее косвенный контроль и оказывающее значительное влияние на общество. Конечный бенефициар Общества
9	Арапов Евгений Сергеевич	Член ключевого управленческого персонала общества (Единоличный исполнительный орган ООО «Т-Девелопмент»)

4.2. Виды операций со связанными сторонами и их объем за 2024 год

(тыс. руб.)

№	Наименование	Вид операций	Объем операций за 2024 г.		Задолженность на 31.12.2024 г.	
			Дт	Кт	Дт	Кт
Объем операций с материнской компанией						
Инвестиционная деятельность						
1	ООО «БРУСНИКА»	ДКП доли 51% ООО Сити-5 № от 11.06.2024	1 821 916	1 822 787	-	871
Финансовая деятельность						
2	ООО «БРУСНИКА»	Договор займа от 21.12.2022	4 638 800	444 012	-	90 119
3	ООО «БРУСНИКА»	Договор займа бн от 21.12.2022 (от Т-Холдинг	-	2 746	-	2 746
4	ООО «БРУСНИКА»	Договор поручения № 380F00XT4-001/П1 от 03.07.2024	24 969 356	-	24 969 356	-
5	ООО «БРУСНИКА»	Уступка прав требования от 30.09.2023	-	31 225	-	254 581
6	ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МО	Договор займа № 166 от 27.06.2023	372 939	245 703	-	42 628
7	ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МО	Договор займа № 196 от 24.01.2024	207 767	329 734	-	121 967
8	ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МО	Договор займа № 227 от 09.08.2024	12 462 645	-	12 462 645	-
Текущая деятельность						
9	ООО «БРУСНИКА»	Договоры на проектирование	103 574	74 591	-	52 388
10	ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МО	Договор 210224ОГР от 21.02.2024 (агентский договор)	79 231	18 410	60 821	-
11	ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В	Договор ОГР01 от 19.02.2024 (функции	582 211	582 211	-	-

	МО	тех заказчика)				
12	ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МОСКВЕ	Договор на смр б/н от 01.11.2023	-	-	-	28 986
13	ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МОСКВЕ	Субаренда офиса	14	14	-	1
Объем операций с дочерним обществом						
<i>Инвестиционная деятельность</i>						
14	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Договор предоставленного займа № 228 от 09.08.2024	4 005 310	-	4 005 310	-
15	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Договор предоставленного займа № ТД-ОПЗ/2022 от 08.09.2022	6 728	-	69 521	-
<i>Финансовая деятельность</i>						
16	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Договор займа № ОПЗ-ТДев/2022 от 23.05.2022	23 047	1 072	-	-
17	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Договор займа №ОПЗ-ТД/2021 от 02.08.21	362 100	16 022	-	-
<i>Текущая деятельность</i>						
18	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Договоры субаренды земельных участков	-	9 607	-	10 207
19	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Соглашения уступки прав и обязанностей по договорам оказания услуг	-	261 379	-	261 379
Объем операций с прочими зависимыми сторонами						
<i>Финансовая деятельность</i>						
20	ООО «СЗ. СИТИ-5»	Договор займа полученного № 241 от 25.10.2024	-	1 835 425	-	1 835 425
Объем операций с управленческим персоналом						
21	Арапов Евгений Сергеевич	Выплата заработной платы	-	136	136	-

4.3. Виды операций со связанными сторонами и их объем за 2022 - 2023 года

(тыс. руб.)

№	Наименование	Вид операций	Объем операций за 2022, 2023 г		Задолженность на 31.12.2023 г.	
			Дт	Кт	Дт	Кт
Объем операций с материнской компанией						
Финансовая деятельность						
1	ООО «БРУСНИКА»	Договор займа от 21.12.2022	3 738 054	558 853	-	4 284 907
2	ООО «БРУСНИКА»	Уступка прав требования от 30.09.2023	-	223 356	-	223 356

3	ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МО	Договор займа № 166 от 27.06.2023	-	169 864	-	169 864
<i>Текущая деятельность</i>						
4	ООО «БРУСНИКА»	Договоры на проектирование	-	81 371	-	81 371
5	ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МОСКВЕ	Договор на смр б/н от 01.11.2023	-	28 986	-	28 986
6	ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МОСКВЕ	Субаренда офиса	3	4	-	1
Объем операций с дочерним обществом						
<i>Инвестиционная деятельность</i>						
7	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Договор предоставленного займа № ТД-ОПЗ/2022 от 08.09.2022	76 783	13 990	62 793	-
<i>Финансовая деятельность</i>						
8	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Договор займа № ОПЗ- ТДев/2022 от 23.05.2022	-	21 974	-	21 974
9	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Договор займа №ОПЗ- ТД/2021 от 02.08.21	-	346 078	-	346 078
<i>Текущая деятельность</i>						
10	АО «ОСТАНКИНСКИЙ ПИВОВАРЕННЫЙ ЗАВОД»	Договоры субаренды земельных участков	-	601	-	601
Объем операций с управленческим персоналом						
11	Арапов Евгений Сергеевич	Выплата заработной платы	198	198	-	-

В 2023 году реорганизованное в последствии ООО «Т-Холдинг» владело долей ООО «Т-Девелопмент», и являлось также зависимой связанной стороной.

Виды и объем операций с ООО «Т-Холдинг» в 2022, 2023 г.

№	Вид операций	Объем операций за 2022, 2023 г		Задолженность на 31.12.2023 г.	
		Дт	Кт	Дт	Кт
Финансовая деятельность					
1	Договор полученного займа № ТХ-ТД/2022 от 18.03.22	144 853	144 853	-	-
2	Договор полученного займа № ТХ-ТДев/2021 от 15.06.21	71 570	71 570	-	-
3	Соглашение о новации займов от 01.07.2023	219 624	219 624	-	-

5. ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗЕРВАХ И ВЕЛИЧИНЕ СПИСАННОЙ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

На конец 2024 года начислен резерв по сомнительной задолженности:

(тыс. руб.)			
№ п/п	Контрагент	ИНН	Сумма
1	АТЕЛИЕР 21 МИМАРЛЫК МЮХЕНДИСЛИК ЛИМИТЕД ШИРКЕТИ ООО	9909531397	467
2	ГРИНХЭНС ООО	9709067428	5 819
3	ИНСТИТУТ ГЕНИПЛАНА МОСКВЫ ГАУ	9710042298	11 540
4	ИП Меух Павел Андреевич	667100639503	1 890
5	МАРКОНИ ООО	7733867260	60
6	МОСГОРГЕОТРЕСТ ГБУ	7714972558	71
7	МОСГОСЭКСПЕРТИЗА	7710709394	11 060
8	НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР АО	7719263354	114
9	РСИЦ АО	7733573894	5
Итого			31 026

На конец 2024 года резерв ежегодных отпусков начислен в сумме 4 589,94 руб.

На конец 2024 года начислен резерв под строительство социальных объектов:

(тыс. руб.)	
Наименование объекта строительства	Сумма
Огородный проезд 05/ДГ (OGR05/BG) – строительство дорог	25 011
Огородный проезд БГ01/ДГ (OGR04/DG) – благоустройство парковой зоны	24 099
Компенсации 47 пос./смену в детско-взрослой поликлинике	90 809
Огородный проезд СИ01/ШК (OGR03/SK) – строительство образовательного центра	388 660
Итого	528 579

6. СВЕДЕНИЯ О ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ НА СЧЕТАХ

У Общества открыт рублевый расчетный счет в ПАО Сбербанк г. Москва.

Сведения об остатках в рублях на конец отчетного периода приведены в таблице

(тыс. руб.)	
Наименование банка, счета	Остаток на рублевом расчетном счете на 31.12.2024
40702810038000300245, ПАО Сбербанк	75

Все платежи и все поступления денежных средств за 2024 год отражены в отчёте «Отчёт о движении денежных средств».

7. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Общество применяет ПБУ 18/02. Метод учета ОНА и ОНО балансовый.

Наименование показателя	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Убыток до налогообложения	(923 386)	(617 550)
Отложенный налог на прибыль, в т.ч.:	294 474	123 508
отложенный налоговый актив	1 026 882	154 949
пересчет отложенного налогового актива по ставке 20%	-	1 431
пересчет отложенного налогового актива по ставке 25%	328 470	-
отложенное налоговое обязательство	(841 820)	(32 661)
пересчет отложенного налогового обязательства по ставке 20%	-	(211)
пересчет отложенного налогового обязательства по ставке 25%	(218 673)	-
убыток прошлых лет (принятый при реорганизации от ООО «Т-Холдинг»)	(385)	-
Отложенный налоговый актив, в т.ч.:	1 642 349	286 976
внеоборотные активы	-	-
доходные вложения в материальные ценности	-	-
издержки обращения	2 381	-
кредиторская задолженность	680 167	-
незавершенное производство	207 617	1 699
оценочные обязательства и резервы	132 146	-
резервы сомнительных долгов	7 757	93
убытки прошлых лет	545 235	254 010
технический НДС	67 046	31 174
Отложенное налоговое обязательство, в т.ч.:	1 093 366	32 873
внеоборотные активы	24 898	30 874
кредиторская задолженность	737 699	-
незавершенное производство	179 830	2 039
прочие расходы	150 939	-

8. СВЕДЕНИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТА

На счете 009 отражаются следующие договоры:

В 2024 году были выданы банковские гарантии на выкуп акций АО «ОПЗ», в которых ПАО СБЕРБАНК является Гарантом, ООО «Т-Девелопмент» – Принципал.

В соответствии со статьей 84.2 Федерального закона от 26 декабря 1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» Общество направит акционерам АО «ОПЗ», обязательное предложение о приобретении обыкновенных акций Общества, государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-00750-А.

По просьбе Принципиала Гарант принимает на себя обязательство уплатить по первому письменному требованию Бенефициара цену продаваемых Бенефициаром Акций АО «ОПЗ».

Наименование договора	Предмет договора	(тыс. руб.)	
		Срок погашения	Сумма
Банковская гарантия № 380H00SKY-003 от 22.05.2024	8 553 275 шт по цене 56 руб за акцию	21.05.2025	478 983
Банковская гарантия № 380H00SKY-004 от 22.05.2024	223 063 шт по цене 56 руб за акцию	21.05.2025	12 492
Банковская гарантия № 380H00SKY-005 от 07.08.2024	8 553 275 шт по цене 75 руб за акцию	06.08.2025	641 496

Банковская гарантия № 380H00SKY-006 от 07.08.2024	223 063 шт по цене 75 руб за акцию	06.08.2025	16 730
Банковские гарантии № 380H00SKY-007 от 20.09.2024	8 553 275 шт по цене 94,14 руб за акцию	19.09.2025	805 205
Банковские гарантии № 380H00SKY-008 от 20.09.2024	223 063 шт по цене 94,14 руб за акцию	19.09.2025	20 999
Итого			1 975 905

В течение 2024 года был заключен договор поручительства № ДП02_380G0151W от 20.12.2024г.

ПАО СБЕРБАНК является Банк, ООО «Т-Девелопмент» – Поручитель.

Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником АО "ОПЗ" всех обязательств по Дог. о предоставлении БГ № 380G0151W от 20.12.2024 г., заключенному между Банком и Должником.

Гарантия обеспечивает обязательства Принципала (АО «ОПЗ») по внесению неуплаченной части платежа по арендной плате за первый год срока аренды земельного участка с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, после изменения цели предоставления земельного участка на цели осуществления строительства ООО «Т-Девелопмент» многоквартирного жилого здания.

Наименование договора	Срок погашения	Сумма гарантии, тыс. руб.
Договор поручительства ДП02_380G0151W от 20.12.2024	20.03.2031	366 805

В 2024 году был заключен договор залога имущественных прав № 380F00XT4-002/ИП1 от 09.07.2024 г.

ПАО СБЕРБАНК является Залогополучатель, ООО «Т-Девелопмент» – Залогодатель.

Залогодатель передает в залог Залогодержателю указанное в настоящем пункте имущество, в том числе принадлежащие Залогодателю/возникающие в будущем у Залогодателя **имущественные права (требования) на основании:**

А) Договора №ДГП/МСК-ОГР1.1 генерального подряда на строительство жилого дома от 22.02.2024 (именуемого в дальнейшем «Контракт»), заключенного между Залогодателем и Обществом с ограниченной ответственностью «Брусника. Организатор строительства» (ООО «БОС») (адрес: 620075, г. Екатеринбург ул. Малышева, д.51, оф. 37/05, ИНН 6671397475, ОГРН 1126671012027) (именуемого в дальнейшем «Генподрядчик») (именуемым далее «Контрагент»), с учетом всех приложений и дополнений по состоянию на 09.07.2024 г,

Б) всех заключенных и заключаемых в будущем между Залогодателем и участниками долевого строительства договоров участия в долевом строительстве в отношении объекта (ов), указанного (ых) в Приложении № 1, расположенного (ых) по адресу: Москва, Огородный пр-д, вл. 20, строящихся на основании разрешения на строительство № 77-02-021385-2024 выданного Комитетом государственного

строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) со сроком действия 02.09.2029; а также:

- Положительное заключение экспертизы проектной документации № 77-2-1-3-002610-2024 от 25.01.2024, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Уральское бюро негосударственной экспертизы»;

- Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, кадастровый номер 77:02:0021001:40, расположенный по адресу: г Москва, проезд Огородный, д 20, площадью 63945 +/-89 кв.м., принадлежащем Залогодателю на праве аренды, на основании Договора субаренды земельного участка №ТД-1 от 30.11.2023, дата государственной регистрации 08.12.2023, номер государственной регистрации 77:02:0021001:40-77/051/2023-9.

Имущественные права (требования):

- право (требование) на получение в собственность площадей Объекта:

- Квартиры площадью не менее 50 638,78 кв.м,
- нежилые помещения площадью не менее 12 193,6 кв.м,
- кладовые площадью не менее 1 197,40 кв.м,
- машино-места в количестве не менее 752 штуки,

расположенных по адресу: Москва, Огородный пр-д, вл. 20;

- **право (требование)** на получение от Контрагента уплаченной ему Залогодателем денежной суммы и начисленных на нее процентов, а также возмещения причиненных Залогодателю убытков, в том числе, но не ограничиваясь, в случае отсутствия у Контрагента объекта(ов) недвижимости, указанного(ых) в Приложении № 1, который(ые) он должен был передать Залогодателю, в случае расторжения, прекращения Контракта или возникновения у Залогодателя права (требования) на получение от Контрагента указанных денежных средств по иному основанию;

- **право (требование)** на получение Залогодателем от участников долевого строительства оплаты в полном объеме цены договоров участия в долевом строительстве по всем договорам участия в долевом строительстве, заключенным и заключаемым в будущем между Залогодателем и участниками долевого строительства в отношении объекта (ов), указанного (ых) в Приложении № 1, расположенного (ых) по адресу: Москва, Огородный пр-д, вл. 20.

Общая залоговая стоимость Предмета залога 22 049 929 440 рублей.

Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: ООО «Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» всех обязательств по Договору об открытии НКЛ № 380F00XT4-002 от 28.06.2024 г., заключенного в соответствии с Генеральным соглашением об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии № 380F00XT4 от 24 июня 2024 г. между Залогодержателем и Должником (он же Заемщик).

В 2024 году был заключен договор ипотеки № 380FOOXT4-001/И2 от 10.10.2024 г., в котором ПАО СБЕРБАНК является Залогодержателем, ООО «Т-Девелопмент – Залогодатель.

Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве аренды недвижимое имущество:

1. Право аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, по договорам субаренды, заключенными с АО «ОПЗ».
2. Обременения — ДДУ в отношении объектов:
 - квартиры площадью не менее 50 638,78 кв.м,
 - нежилые помещения площадью не менее 12 193,6 кв.м,
 - кладовые площадью не менее 1 197,40 кв.м,
 - машино-места в количестве не менее 752 штуки,расположенных по адресу: Москва, Огородный пр-д, вл. 20;

Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: ООО «Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» всех обязательств по:

- Договору об открытии НКЛ № 380F00XT4-001, от 16 августа 2024 г.,
- Договору об открытии НКЛ № 380F00XT4-002 от 28 июня 2024 г.

заключенных в рамках, на условиях и в соответствии с Генеральным соглашением об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии № 380F00XT4 от 24 июня 2024 г., между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником (он же Заемщик) в г. Москве.

В 2024 году был заключен договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Сити-5» № СНЛ/020124-665678-301, зарегистрированный 24.12.2024 г. за номером 77/783-Н/77-2024-7-397,

в котором ООО «Т-Девелопмент» является Залогодателем, ПАО ВТБ — Залогополучатель.

Залогодатель передает в залог Залогодержателю долю в размере 51 процент уставного капитала ООО СЗ «Сити-5», номинальной стоимостью 185 668 560 рублей. Указанная доля принадлежит Залогодателю на праве собственности, во исполнение обязательств по Кредитному соглашению № СНЛ-020124-665678 от 18.10.2024, заключенному между ООО СЗ «Сити-5» и Банком ВТБ.

Дата погашения обязательств по договору 29.12.2032 г.

На забалансовом счете 009.СЭ отражаются средства дольщиков на счетах эскроу.

На забалансовом счете 086 отражаются обязательства перед дольщиками в виде заключенных договоров.

9. ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ

В рамках договора об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии № 380F00XT4 от 24 июня 2024 г. ПАО Сбербанк России заключены следующие выданные договоры поручительства и договоры залога доли:

1. Договор залога доли в уставном капитале ООО «Т-Девелопмент» № 380F00XT4-001/УК1 от 14.10.2024 г. с ООО «БРУСНИКА». Договор и обязательства Залогодателя действуют до 27.01.2032 г.

Оценочная стоимость Предмета залога составляет 399 600 руб.

2. Договор залога доли в уставном капитале ООО «БРУСНИКА» № 380F00XT4-001/УК2 от 14.10.2024 г. с ООО «КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ «ВАВИЛОВА». Договор и обязательства Залогодателя действуют до 27.01.2032 г.

Оценочная стоимость Предмета залога составляет 472 411 039 руб.

3. Договор залога доли в уставном капитале ООО «Т-Девелопмент» № 380F00XT4-001/УК3 от 14.10.2024 г. с ООО «КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ «ВАВИЛОВА». Договор и обязательства Залогодателя действуют до 27.01.2032 г.

Оценочная стоимость Предмета залога составляет 400 руб.

4. Договор ипотеки № 380F00XT4-001/И1 от 11.09.2024 г. с АО «ОПЗ». Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности и праве аренды недвижимое имущество, а именно нежилые здания, строения, находящиеся в собственности АО «ОПЗ». Договор и обязательства действуют в пределах срока аренды земельных участков.

5. Договор поручительства № 380F00XT4-001/П6 от 06.09.2024 г. с АО «ОПЗ». Договор и обязательства Поручителя действуют до 27.01.2032 г.

6. Договор поручительства № 380F00XT4-001/П2 от 03.07.2024 г. с ООО «БОС». Договор и обязательства Поручителя действуют до 27.01.2032 г.

7. Договор поручительства № 380F00XT4-001/П1 от 03.07.2024 г. с ООО «БРУСНИКА». Договор и обязательства Поручителя действуют до 27.01.2032 г.

8. Договор поручительства № 380F00XT4-001/П5 от 25.09.2024 г. с ООО «КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ «ВАВИЛОВА». Договор и обязательства Поручителя действуют до 27.01.2032 г.

10. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

За 2024 год дивиденды не начислялись и не выплачивались.

11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РИСКАМ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, КОТОРЫМ ПОДВЕРЖЕНА ОРГАНИЗАЦИЯ

Общество оценивает влияние страновых и региональных рисков как незначительное, в связи с месторасположением объектов застройки. Вероятность военных конфликтов, введение чрезвычайного положения и забастовки, стихийные бедствия, прекращение или перебои в транспортном сообщении маловероятны.

На всех этапах строительства служба технического надзора осуществляет контроль за качеством строительства. Участники долевого строительства, потенциальные покупатели могут наблюдать за ходом работ на официальном сайте компании. Выбор подрядчиков осуществляется на основании тендерного отбора, предпочтение отдается подрядным организациям, с которыми ранее заключались договора на объектах компании Брусника и имеется положительный опыт сотрудничества.

Организация анализирует свою чувствительность к рыночным рискам, связанным с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на товары, работы, услуги, процентные ставки,

курсов иностранных валют. В организационной структуре организации присутствуют штатные должности специалистов по ценообразованию, которые совместно со специалистами финансово-экономической службы разрабатывая финансово-экономическую модель по каждому проекту просчитывают и закладывают указанные риски. По состоянию на отчетную дату организация оценивает влияние рыночных рисков как невысокое.

24 февраля 2022 президент России Владимир Путин объявил о начале военной операции в Донбассе и вводе войск в Донецкую и Луганскую народные республики. 24.07.2023 Центральный банк повысил ключевую ставку до 8,5% в течении 2024 года она повысилась до 21%. Экономические ограничения влияют на отрасли с устоявшимися правилами как отрицательно, так и положительно - рынок недвижимости и строительства не исключение. Немаловажно для девелоперов, что предоставлена возможность предоставления участков под застройку без торгов с сокращением сроков предоставления этих участков, что позволит не снижать темпы ввода планируемых квадратных метров жилья.

Для Общества, руководство оценивает влияние специальной военной операции и возможных дополнительных санкций как несущественные.

12. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий после отчетной даты не было.

13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Субсидий, поступлений из внебюджетных фондов и государственной помощи не было.

14. СИСТЕМА ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности осуществляется Генеральным директором, на нем, а также на представителях по нотариальным доверенностям лежит ответственность за организацию системы внутреннего контроля.

Система внутреннего контроля включает в себя следующие процедуры:

- Соблюдение требований нормативно-правовых актов РФ при осуществлении деятельности Общества;
- Контроль за наличием всех надлежаще оформленных первичных документов, подтверждающих совершение хозяйственных операций;
- Контроль за соответствием данных регистров бухгалтерского учета фактам хозяйственной жизни;
- Контроль за соблюдением сроков, надежности, раскрытия предоставляемой отчетности;
- Контроль операций с контрагентами, проверка корректности составления договоров и соблюдение сроков исполнения обязательств по договорам;

- Соблюдение требований законодательства и принципа должной осмотрительности при выборе контрагентов;
- Своевременное проведение инвентаризации в порядке, предусмотренном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (Приказ Минфина №49 от 13.06.1995г.);
- Соблюдение принципа разумности и эффективности при использовании активов;
- Соблюдение принципа непрерывности деятельности: продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, отсутствие намерения или потребности в ликвидации.

15. ИСПРАВЛЕННАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Отчетность является исправленной по отношению к отчетности от 30.03.2025 года, по показателям на 31.12.2024 г.

Исправления внесены в связи с:

- корректировкой активов и обязательств (пересчет и изменение порядка признания финансового актива);
- выделение долгосрочных и краткосрочных обязательств;
- изменением политики признания выручки по финансовому компоненту;

В бухгалтерскую отчетность внесены следующие корректировки:

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование показателя	Код строки	на 31.12.24 (после изменений)	На 31.12.24 (до изменений)	Сумма изменений	Причина изменений
Показатели бухгалтерского баланса						
1	Отложенные налоговые активы	1180	1 642 349	1 642 373	(24)	пересчет и изменение порядка признания финансового актива
2	Дебиторская задолженность	1230	5 036 631	5 036 798	(167)	пересчет и изменение порядка признания финансового актива
3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 653 043)	(2 253 542)	(600 499)	изменением политики признания выручки и прочих доходов/ расходов по финансовому компоненту
4	Заемные средства (долгосрочные)	1410	21 179 261	20 429 740	749 521	перераспределение между краткосрочными и долгосрочными
5	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 093 366	893 223	200 143	пересчет и изменение порядка признания финансового актива
6	Прочие обязательства (долгосрочные)	1450	1 919 859	0	1 919 859	выделение из Кредиторской задолженности в Прочие обязательства суммы/ пересчет и порядок признания финансового актива
7	Заемные средства (краткосрочные)	1510	347 446	1 096 894	(749 448)	перераспределение между краткосрочными и долгосрочными
8	Кредиторская задолженность	1520	605 573	3 326 335	(2 720 762)	выделение из Кредиторской задолженности в Прочие обязательства суммы/

						пересчет и изменение порядка признания финансового актива
Показатели отчета о финансовых результатах						
9	Выручка	2110	872 955	949 946	(76 991)	изменением политики признания выручки и прочих доходов/ расходов по финансовому компоненту
10	Проценты к уплате	2330	(2 015 489)	(1 953 660)	61 829	изменение подхода отнесения затрат по начисленным процентам по неустойке
11	Прочие доходы	2340	90 215	104 781	(14 566)	пересчет и изменение порядка признания финансового актива
12	Прочие расходы	2350	(232 433)	(1 186 483)	(954 050)	пересчет и изменение порядка признания финансового актива
13	Налог на прибыль	2410	294 089	494 640	(200 551)	изменением политики признания выручки и прочих доходов/ расходов по финансовому компоненту
14	Отложенный налог на прибыль	2412	294 474	494 640	(200 166)	в связи с изменениями признания доходов и расходов
Показатели отчета об изменении капитала						
15	Уменьшение капитала (всего)	3320	(632 392)	(1 232 891)	(600 499)	в связи с изменениями признания доходов и расходов
16	в том числе убыток	3321	(628 912)	(1 229 411)	(600 499)	в связи с изменениями признания доходов и расходов

Отчетность является исправленной по отношению к отчетности от 30.03.2025 года,
по показателям на 31.12.2023 г

Исправления внесены в связи с:

- пересмотром сроков прочих внеоборотных/ оборотных активов;
- пересмотром сроков заемных средств;

В бухгалтерскую отчетность внесены следующие корректировки:

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование показателя	Код строки	на 31.12.23 (после изменений)	на 31.12.23 (до изменений)	Сумма изменений	Причина изменений
Показатели бухгалтерского баланса						
1	Прочие внеоборотные активы	1190	83	0	83	показатель был в строке прочих оборотных активов
2	Прочие оборотные активы	1260	0	83	(83)	показатель был в строке прочих внеоборотных активов
3	Заемные средства (долгосрочные)	1410	189 864	20 000	169 864	пересмотр сроков обязательств
4	Заемные средства (краткосрочные)	1510	4 856 315	5 026 179	(169 864)	пересмотр сроков обязательств

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре № 77/670-н/77-2023-4-66 от 07.02.2023 г.
ООО «Т-Девелопмент»

Стрелец К.В.



31.03.2025 г.