

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТАНКИНО"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	36023258		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	9715337922		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	127106, Москва г, Нововладыкинский проезд, дом № 8, стр 4, кв. этаж/офис 5/508	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "СОДРУЖЕСТВО ПАРТНЕРОВ"	ИНН	9705092712		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1177746303921		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	342 275	528 534	739 896
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	628 139	-	-
	Финансовые вложения	1170	4 659 000	2 659 000	2 659 000
	Отложенные налоговые активы	1180	113 220	164 488	97 225
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 742 634	3 352 022	3 496 121
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	4 004 292	10 059 013	5 362 397
	в том числе:				
	Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	12101	1 305 248	8 926 473	4 883 155
	НДС в части строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	12102	179 860	1 132 540	479 242
	Готовая продукция	12103	2 519 184	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	107 155	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	947 743	369 631	124 665
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	115 789	1 466	5 143

	Прочие оборотные активы	1260	253 618	792 614	923 584
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность связанная со строительством (авансы по договорам связанным со строительством)	12601	250 847	786 061	923 573
	Прочие оборотные активы	12602	2 771	6 553	-
	Итого по разделу II	1200	5 428 597	11 222 724	6 415 789
	БАЛАНС	1600	11 171 231	14 574 746	9 911 910

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	264 500	264 500	264 500
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 507 724	(659 993)	(390 917)
	Итого по разделу III	1300	4 772 234	(395 483)	(126 407)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 376 553	3 641 914	8 862 112
	Отложенные налоговые обязательства	1420	16 482	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	295 645	613 801	931 641
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14501	295 645	613 801	931 641
	Итого по разделу IV	1400	3 688 680	4 255 715	9 793 753
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	386 787	10 330 740	84 776
	Кредиторская задолженность	1520	1 658 322	125 541	18 322
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	36	33	25
	Прочие обязательства	1550	665 172	258 200	141 441
	в том числе:				
	Арендные обязательства	15501	320 456	258 200	141 441
	Расчеты Застройщика по раскрытым Эскроу-счетам (срок погашения которых в течение 12 месяцев после отчетной даты)	15502	344 716	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 710 317	10 714 514	244 564
	БАЛАНС	1700	11 171 231	14 574 746	9 911 910

Руководитель

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТАНКИНО"	по ОКПО	36023258		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9715337922		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
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.
	Выручка	2110	8 197 428	-
	Себестоимость продаж	2120	(1 131 843)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 065 585	-
	Коммерческие расходы	2210	(478 426)	(228 916)
	Управленческие расходы	2220	(31 774)	(904)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 555 385	(229 820)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	573 071	262 410
	Проценты к уплате	2330	(611 918)	(370 636)
	Прочие доходы	2340	19 534	10 493
	Прочие расходы	2350	(99 768)	(8 786)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	6 436 304	(336 339)
	Налог на прибыль	2410	(1 287 922)	67 263
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 200 824)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(87 098)	67 263
	Прочее	2460	19 335	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 167 717	(269 076)

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	5 167 717	(269 076)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Салыков Андрей Иванович
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТАНКИНО"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

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		
0710004		
31	12	2024
36023258		
9715337922		
41.20		
12300		16
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	264 500	-	(390 917)	(126 407)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(269 076)	(269 076)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(269 076)	(269 076)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	10	-	264 500	-	(659 993)	(395 483)
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	5 167 717	5 167 717
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 167 717	5 167 717
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	264 500	-	4 507 724	4 772 234

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	4 772 234	(395 483)	(126 407)

Руководитель



Салыков Андрей Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОСТАНКИНО"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
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
36023258		
9715337922		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 939 172	7 611
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 920 578	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	11 377	7 113
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты по депозитам	4114	7 217	498
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(2 596 574)	(4 164 030)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 810 367)	(3 402 864)
в связи с оплатой труда работников	4122	(585)	(281)
процентов по долговым обязательствам	4123	(54 134)	(110 492)
налога на прибыль организаций	4124	(489 474)	-
прочие платежи	4129	(242 014)	(650 393)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	342 598	(4 156 419)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	5	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 039 152)	-
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	(5)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 000 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(39 147)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 039 147)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 332 029	4 370 722
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 332 029	4 370 722
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 521 157)	(217 980)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 310 874)	-
аренда земельного участка	4324	(203 940)	(210 525)
прочие платежи	4329	(6 343)	(7 455)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 810 872	4 152 742
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	114 323	(3 677)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 466	5 143
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	115 789	1 466
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

21 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	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	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		часть стоимости, списанная на расходы за период	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)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

[illegible]

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.	-	634 081	-	(634 081)	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
БОТ-1 Жилой дом 1-секционный, 31-х этажный (г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29 (Гостиница Останкино))	5241	за 2024г.	-	137 993	-	(137 993)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
БОТ-3 ФОК (г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29 (Гостиница Останкино))	5242	за 2024г.	-	496 088	-	(496 088)	-
	5252	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:			
	5261	-	-
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	342 275	528 534	739 897
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 (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.



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	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	10 059 013	-	10 059 013	8 927 095	(14 981 816)	-	-	X	4 004 292	-	4 004 292
	5420	за 2023г.	5 362 397	-	5 362 397	4 696 616	-	-	-	X	10 059 013	-	10 059 013
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	58	(58)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	4 285 108	(1 825 590)	-	-	-	2 459 518	-	2 459 518
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	1 191 509	(1 131 843)	-	-	-	59 666	-	59 666
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности и НДС	5407	за 2024г.	10 059 013	-	10 059 013	3 450 420	(12 024 325)	-	-	-	1 485 108	-	1 485 108
	5427	за 2023г.	5 362 397	-	5 362 397	4 696 616	-	-	-	-	10 059 013	-	10 059 013

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:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	361 657	-	565 855	-	-	-	-	-	-	-	927 512	-
	5521	за 2023г.	202 013	-	261 911	-	-	-	-	(102 267)	-	-	361 657	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по предоставленным займам	5504	за 2024г.	361 657	-	565 855	-	-	-	-	-	X	X	927 512	-
	5524	за 2023г.	99 746	-	261 911	-	-	-	-	-	X	X	361 657	-
Авансы выданные связанные со строительством (стр. 1260 бух. баланса)	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	102 267	-	-	-	-	-	-	(102 267)	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	794 035	-	778 611	-	(1 301 568)	-	-	-	-	-	271 078	-
	5530	за 2023г.	846 225	-	4 178 254	-	(4 332 711)	-	-	102 267	-	-	794 035	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	700	-	12 242	-	(700)	-	-	-	-	-	12 242	-
	5531	за 2023г.	1 190	-	-	-	(490)	-	-	-	-	-	700	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	1 181	-	16 409	-	(14 795)	-	-	-	-	-	2 795	-
	5532	за 2023г.	22 041	-	73 767	-	(94 627)	-	-	-	-	-	1 181	-
Прочая	5513	за 2024г.	6 093	-	7 336	-	(8 235)	-	-	-	-	-	5 194	-
	5533	за 2023г.	1 688	-	77 465	-	(73 060)	-	-	-	-	-	6 093	-
Расчеты между Заказчиком и Застройщиком по финансированию строительства (стр. 1260 бух. баланса)	5514	за 2024г.	13 906	-	77 576	-	(64 758)	-	-	-	X	X	26 724	-
	5534	за 2023г.	3 714	-	126 406	-	(116 214)	-	-	-	X	X	13 906	-
Платежи за аренду земельного участка ДГИ г. Москвы (стр. 1260 бух. баланса)	5515	за 2024г.	87 006	-	287 200	-	(340 444)	-	-	-	X	X	33 762	-
	5535	за 2023г.	80 888	-	251 737	-	(245 619)	-	-	-	X	X	87 006	-
Авансы выданные связанные со строительством (стр. 1260 бух. баланса)	5516	за 2024г.	685 149	-	377 848	-	(872 636)	-	-	-	X	X	190 361	-
	5536	за 2023г.	736 704	-	3 648 879	-	(3 802 701)	-	-	102 267	X	X	685 149	-
Итого	5500	за 2024г.	1 155 692	-	1 344 466	-	(1 301 568)	-	-	X	-	-	1 198 590	-
	5520	за 2023г.	1 048 238	-	4 440 165	-	(4 332 711)	-	-	X	-	-	1 155 692	-

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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				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	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	3 641 914	4 303 409	628 672	(4 810 655)	-	(386 787)	-	-	3 376 553
	5571	за 2023г.	8 862 112	4 384 064	653 350	-	-	(10 257 612)	-	-	3 641 914
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	3 416 896	4 297 409	605 641	(4 810 655)	-	(386 787)	-	-	3 122 504
	5572	за 2023г.	8 744 372	4 299 234	630 902	-	-	(10 257 612)	-	-	3 416 896
займы	5553	за 2024г.	225 018	6 000	23 031	-	-	-	-	-	254 049
	5573	за 2023г.	117 740	84 830	22 448	-	-	-	-	-	225 018
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	10 456 281	1 584 125	205 742	(10 587 566)	(260)	386 787	-	-	2 045 109
	5580	за 2023г.	103 098	187 887	1 694	(94 010)	-	10 257 612	-	-	10 456 281
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	32 156	106 805	12	(1 815)	(260)	-	-	-	136 898
	5581	за 2023г.	1 602	30 936	1	(383)	-	-	-	-	32 156
авансы полученные	5562	за 2024г.	14	688 832	-	-	-	-	-	-	688 846
	5582	за 2023г.	-	14	-	-	-	-	-	-	14
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	793	734 423	-	(1)	-	-	-	-	735 215
	5583	за 2023г.	1 077	370	-	(654)	-	-	-	-	793
кредиты	5564	за 2024г.	10 330 740	28 620	205 023	(10 564 383)	-	386 787	-	-	386 787
	5584	за 2023г.	-	71 435	1 693	-	-	10 257 612	-	-	10 330 740
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	84 776	-	-	(84 776)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	92 578	25 445	707	(21 367)	-	-	-	-	97 363
	5586	за 2023г.	15 643	85 132	-	(8 197)	-	-	-	-	92 578
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	14 098 195	5 887 534	834 414	(15 398 221)	(260)	X	-	-	5 421 662
	5570	за 2023г.	8 965 210	4 571 951	655 044	(94 010)	-	X	-	-	14 098 195

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

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	53	-
Расходы на оплату труда	5620	221	219
Отчисления на социальные нужды	5630	68	68
Амортизация	5640	378	255
Прочие затраты	5650	509 480	229 278
Итого по элементам	5660	510 200	229 820
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	1 131 843	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 642 043	229 820

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

Руководитель

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

21 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	33	22	(19)	-	36
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	33	22	(19)	-	36

Руководитель

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

21 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	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	32 403 746	44 925 112	38 445 686
в том числе:				
Залог имущественных прав на строящиеся площади	5811	30 191 402	42 712 774	32 884 138
Залог объектов недвижимости	5812	6	6	6
Залог права аренды земельного участка	5813	1 514 300	1 514 300	1 514 300
Поручительства выданные	5814	698 000	698 000	4 047 241
Обеспечительный платеж в счет исполнения договора аренды	5815	38	32	-

Руководитель



Салыков Андрей Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 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	-		-	
Бюджетные кредиты - всего		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
	за 2024г.	5910	-	-	-
	за 2023г.	5920	-	-	-
	в том числе:				
	за 2024г.	5911	-	-	-
	за 2023г.	5921	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Салыков Андрей Иванович

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Останкино»
Нововладыкинский проезд, д. 8, стр. 4, эт. 5, оф. 508, г. Москва, 127106
ОКПО 36023258 ОГРН 1197746097262
ИНН/КПП 9715337922/771501001

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Останкино» за 2024 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения

1.1. Наименование и реквизиты общества

ООО «Специализированный застройщик «Останкино» (далее – Общество) является коммерческой организацией.

Полное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Останкино».

Сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «Останкино»

Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным номером 1197746097262 от 12.02.2019 г., ИНН/КПП 9715337922/771501001 изначально, как ООО «Останкино»

12.02.2019 г. генеральным директором назначен Салыков Андрей Иванович.

17.12.2020 г. на основании Протокола 7/2020 от 17.12.2020 г. назначена на должность второго генерального директора Демина Елена Георгиевна.

Юридический адрес:

Российская Федерация, 127106, Москва г, Нововладыкинский проезд, дом 8, строение 4, этаж 5, офис 508.

Фактический почтовый адрес:

Российская Федерация, 127106, Москва г, Нововладыкинский проезд, дом 8, строение 4, этаж 5, офис 508.

Общество филиалов не имеет.

Правовое положение ООО «Специализированный застройщик «Останкино», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности учредителей Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

ООО «Специализированный застройщик «Останкино» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Основными видами деятельности, согласно Уставу, является 41.20 – «Строительство жилых и нежилых зданий».

На основании протокола 3/2020 от 31.07.2020 года принято решение об изменении наименования Общества на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Останкино». Данные изменения внесены в соответствии с фактическим осуществлением Обществом функции застройщика

Численность персонала на 31.12.2024 года составила 4 человека

Лицензии на осуществление деятельности отсутствуют.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2024 года составляет 10 000 рублей. Полностью оплачен.

1.2. Участники Общества

На 31.12.2024 г. Участником Общества является:

1. ООО "ГРАНД ОСТАНКИНО", основной государственный регистрационный номер 1187746982280, адрес места нахождения: 127106, Москва г, Нововладыкинский проезд, дом № 8, строение 4, офис 218 – 99,999% доля владения.

2. Салыков Андрей Иванович – 0,001% доля владения

Органами управления Общества являются:

Участник общества

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Полномочия выступать от имени Общества предоставляются двум Генеральным директорам Общества, действующим раздельно, за исключением случаев, предусмотренных Уставом.

Обществом заключен договор аренды офисного помещения площадью 25,42 кв.м. по адресу 127106, Москва г, Нововладыкинский проезд, дом 8, строение 4, этаж 5, офис 508. Услуги по ЖКХ, а именно электроснабжение и водоотведение, выставляются отдельно.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2024 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Общество является Застройщиком Многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями «эко квартал VERY» по адресу: Москва, ул. Ботаническая 29. Строительство осуществляется в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Средства дольщиков привлекаются с использованием счетов Эскроу.

05.03.2021 г. получено разрешение на строительство по первому и второму этапу.

Обществом 04.07.2024г. было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (1 и 2 этапы) № 77-02-012068-2024.

1 этап включает в себя строительство:

- 1 корпуса – Многоквартирный жилой дом
- 2 корпуса - Многоквартирный жилой дом
- 3 корпуса- Нежилое здание (ФОК)

2 этап включает в себя строительство:

- 6 корпуса – Нежилое здание (апартаменты)

На 04.07.2024г.:

- сумма заключенных Договоров об участии в долевом строительстве составляет 13 083 510 тыс. руб.
- сумма средств на счетах Эскроу 12 870 314 тыс. руб.

На 31.12.2024г. Обществом было передано дольщикам объектов строительства на сумму 12 736 098 тыс. руб. Оставшиеся объекты строительства на сумму 347 412 тыс. руб. будут переданы дольщикам в 1 квартале 2025г.

Обществом 13.03.2024 было получено разрешение на строительство № 77-02-021418-2024 по третьему этапу.

3 этап включает в себя строительство:

- 4 корпуса – Многоквартирный жилой дом
- 5 корпуса – Многоквартирный жилой дом

В 2019 г. с целью осуществления строительства Общество приобрело ООО «Гостиница Останкино», которое в 2020 г. было ликвидировано.

Обществу в результате ликвидации дочернего Общества перешло имущество:

№ п/п	Тип объекта	Адрес объекта ул. Ботаническая (г. Москва),	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, кв. м-	Собственность
1	Земельный участок	вл. 29	77:02:0017003:22	Аренда, по 23.10.2050	28 091	

2	Нежилое здание	д. 29, корп. 3, стр. 1	77:02:0017003:2264	Собственность	3 803,60	
3	Нежилое здание	д. 29, корп. 3, стр. 2	77:02:0017003:2263	Собственность	4 650,80	
4	Нежилое здание	д. 29, корп. 3, стр. 3	77:02:0017003:2267	Собственность	3 922,60	
5	Нежилое здание	д. 29, корп. 2, стр. 4	77:02:0017003:2266	Собственность	4 665,30	Прекращение права собственности с 23.12.24
6	Нежилое здание	д. 29, корп. 2, стр. 5	77:02:0017003:2265	Собственность	4 286,70	Прекращение права собственности с 23.12.24
7	Нежилое здание	д. 29, корп. 2, стр. 6	77:02:0017003:2261	Собственность	4 652,10	Прекращение права собственности с 23.12.24
8	Нежилое здание	д. 29, корп. 1, стр. 8	77:02:0017003:2262	Собственность	4 503,90	
9	Нежилое здание	д. 29, корп. 1, стр. 9	77:02:0017003:2268	Собственность	3 522,10	
10	Нежилое здание	д. 29, стр. 10	77:02:0017003:2260	Собственность	1 194,30	Прекращение права собственности с 23.12.24
11	Земельный участок	вл. 29	77:02:0017003:24	Аренда, по 23.10.2050	855	
12	Нежилое здание	д. 29, корп. 1, стр. 7	77:02:0017003:2259	Собственность	3 943,20	

Нежилые здания до начала строительно-монтажных работ сдавались в аренду. На 31.12.2022 г. Корпус 1 и 3 снесены и сняты с регистрационного учета. Корпус 2 сдается в аренду.

Общество подлежит обязательному аудиту:

1. на основании критериев, указанных в ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».
2. на основании ст. 3, Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Коды статистического учета:

- ОКПО – 36023258
- ОКОГУ – 4210014
- ОКТМО – 45359000
- ОКФС – 16
- ОКОПФ – 12300
- ОКВЭД – 41.20

Бухгалтерская отчетность Общества составлена по законодательству РФ. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 год включает в себя данные о фактах хозяйственной жизни, имевших место в 2024 году.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут проводить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

1.3. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО "СОДРУЖЕСТВО ПАРТНЕРОВ"
Юридический адрес:	117246, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Черемушки, проезд Научный, д. 8, стр. 1
Телефон / факс:	(495)225-57-41, (916)328-20-10
Адрес в сети Интернет:	www.srkconsalt.ru
Членство в СРО аудиторов:	Аудиторская Ассоциация Содружество с 2020-03-06
Регистрационный номер в СРО:	12006093532

1.4. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Налоговым Кодексом РФ, Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Минфином РФ, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При формировании учетной политики организация исходит из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008. При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущений.

Учетная политика Общества на 2024 год утверждена Приказом № 01/24 от 29.12.2023 г.

Учетная политика является пересмотренной в связи с началом применения ФСБУ 25/2018.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета и налогового учета – совокупность способов ведения организацией бухгалтерского учета и выбранная организацией (налогоплательщиком) совокупность допускаемых Законодательством Российской Федерации способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения. Общество формирует учетную политику, исходя из своей структуры, отраслевой принадлежности и других особенностей деятельности.

Начало применения ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

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

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

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

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

Порядок учета прибыли (убытка) полученные от строительства объектов недвижимости за счет средств целевого финансирования

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

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

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

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

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

1.5. Особенности деятельности Застройщика

Бухгалтерский учет капитальных затрат, связанных со строительством объектов недвижимости по инвестиционной деятельности, ведется на счете 08, субсчет 76 «Капитальное строительство». Накопленные затраты строительству объекта отражены в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке «Запасы», поскольку по окончании строительства объекта все затраты на него передаются инвесторам/Участникам долевого строительства.

1.6. Ведение бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета передано по договору с АО "ГК "ОСНОВА".

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения на базе «1С: 3.0».

В целях бухгалтерского и налогового учета использует типовые унифицированные формы первичных учетных документов.

1.7. Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета

Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

2. Основные статьи баланса с пояснениями

2.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость (ст. 1150, 1160 Баланса)

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Организация произвела анализ признаков обесценения основных средств и инвестиционной недвижимости, принимая во внимание внутренние и внешние источники информации. В результате анализа, признаки обесценения основных средств и инвестиционной недвижимости не установлены и в 2024 году не требуется признания дополнительного обесценения основных средств и инвестиционной недвижимости.

В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Остаточная стоимость объектов основных средств	342 275	528 534	739 896

В отчетном периоде информация по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Остаточная стоимость инвестиционной недвижимости	628 139		

Информация о наличии и движении основных средств по группам учета приведена ниже:

[illegible]

Обществом в отчетном году применен ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Договора, где Общество выступает в качестве арендатора, классифицированы Обществом как финансовая аренда – признается право пользования активом (ППА) и арендные обязательства.

В качестве ставки дисконтирования арендных платежей используется процентная ставка, заложенная в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, используется ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором – ставка процента, по которой арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях. Ставка привлечения дополнительных заемных средств определена на уровне 11,5 % (в зависимости от сроков аренды и других условий договоров).

Имущество, полученное по договорам аренды, к которым применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество учитывает в составе основных средств по строке 1150 «Основные средства».

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Амортизация объектов основных средств, учитываемых в составе ППА, начисляется линейным способом.

ППА по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2022 г. – 739 896 тыс. руб., на 31.12.2023 г. – 528 534 тыс. руб., на 31.12.2024г. – 342 275 тыс. руб.

Арендные обязательства по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2022 года составили 1 073 082 тыс. руб., из них долгосрочные – 931 641 тыс. руб., краткосрочные – 931 641 тыс. руб.

Арендные обязательства по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2023 года составили 872 001 тыс. руб., из них долгосрочные – 613 801 тыс. руб., краткосрочные – 258 200 тыс. руб.

Арендные обязательства по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2024 года составили 616 101 тыс. руб., из них долгосрочные – 295 645 тыс. руб., краткосрочные – 320 456 тыс. руб.

Начислено амортизации арендованных основных средств за отчетный период - 186 889 тыс. руб.

Процентные расходы за отчетный период – 85 609 тыс. руб.

Сумма денежных средств, уплаченных за отчетный период по арендным обязательствам, составила 289 967 тыс. руб. В форме «Отчет о движении денежных средств» за 2024 год сумма показана в разделе «Денежные потоки от финансовых операций» по строке 4329 «Прочие платежи» в размере 443 тыс. руб. и по строке 4324 «Аренда земельного участка» в размере 289 524 тыс. руб.

Обществом в балансе на 31.12.2024 года отражены следующие арендованные основные средства:

1. 77:02:0017003:24_ЗУ_ г. Москва, ул. Ботаническая, д. 29, УЗ-003073. Арендован у Департамента городского имущества города Москвы по Договору ОСТ-1/01(М-02-017652) от 23.10.2001 сроком до 05.10.2026г.

2. 77:02:0017003:22_ЗУ_ г. Москва, ул. Ботаническая, д. 29, УЗ-003072. Арендован у Департамента городского имущества города Москвы по Договору ОСТ-2/01(М-02-017650) от 23.10.2001 сроком до 05.10.2026г.

3. Часть помещения по адресу: Москва г, Нововладыкинский проезд, дом № 8, строение 4, площадью 25,42 м2, УЗ-002658. Арендован у ЗАО "КОМПАНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ КООПЕРАЦИЯ СЕВЕРА" по Договору ОСК-21/20(04-46/20) от 22.10.2020 сроком до 01.12.2025г.

Информация об ином использовании объектов основных средств приведена ниже:

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	342 275	528 534	739 897
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 (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

2.2. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)

На 31.12.2022 г., на 31.12.2023 г. и на 31.12.2024 г. нематериальные активы на балансе Общества отсутствуют.

2.3. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в таблице ниже:

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.	2 659 000	-	2 000 000	-	-	-	-	4 659 000	-
	5311	за 2023г.	2 659 000	-	-	-	-	-	-	2 659 000	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5302	за 2024г.	2 659 000	-	2 000 000	-	-	-	-	4 659 000	-
	5312	за 2023г.	2 659 000	-	-	-	-	-	-	2 659 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	5	(5)	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Доли в уставном капитале	5306	за 2024г.	-	-	5	(5)	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений -	5300	за 2024г.	2 659 000	-	2 000 005	(5)	-	-	-	4 659 000	-
итого	5310	за 2023г.	2 659 000	-	-	-	-	-	-	2 659 000	-

Расшифровка показателей:

N п/п	Наименование финансового вложения	Контрагент (эмитент, должник и др.)	Номинальная стоимость, руб.	Доля участия, %	Первоначальная стоимость, руб.	Резерв под обесценение финансовых вложений, руб.	Доход за отчетный период, руб.
1	2	3	4	6	7	9	10
1	Предоставленный заём	ООО "ГРАНД ОСТАНКИНО"	2 000 000 000,00	-	2 000 000 000,00	-	303 943 169,37
2	Предоставленный заём	ООО "ГРАНД ОСТАНКИНО"	2 659 000 000,00	-	2 659 000 000,00	-	261 911 500,02

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в отчетном периоде отсутствовали.

2.4. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Операции по заготовлению и приобретению материальных ценностей отражаются в бухгалтерском учете без использования счетов «Заготовление и приобретение материалов» и «Отклонение в стоимости материалов».

Учет запасов производится в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденному Приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. № 180н. «Запасы» при переходе на ФСБУ 5/2019 учитываются перспективно.

Стоимость материальных запасов, списываемых в производство, определяется по методу ФИФО.

Обществом не создается резерв под снижение стоимости МПЗ в связи с отсутствием фактов их обесценения

Организацией не совершались операции по договорам лизинга.

В составе запасов Общество учитывает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Так же в составе запасов Общество учитывает стоимость готовой продукции.

Информация о величине накопленных затрат представлена ниже:

Наименование объекта строительства	Сумма затрат, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Строительство_1-я очередь БОТ-1 Жилой дом 1-секционный, 31-х этажный (г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29 (Гостиница Останкино))	111 701	1 768 937	646 655
Строительство_1-я очередь БОТ-2 Жилой дом 1 секционный, 31-х этажный (г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29 (Гостиница Останкино))	19 984	1 694 364	427 879
Строительство_1-я очередь БОТ-3 ФОК (г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29 (Гостиница Останкино))	64 098	332 234	103 248
Строительство_2-я очередь БОТ-6 Гостиница 5-ти этажное здание (г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29 (Гостиница Останкино))	152 500	384 298	128 546
Строительство_3-я очередь БОТ-4 Жилой дом 1 секционный, 31-х этажный (г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29 (Гостиница Останкино))	25 687		
Строительство_3-я очередь БОТ-5 Жилой дом 1 секционный, 31-х этажный (г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29 (Гостиница Останкино))	44		
Строительство_Затраты на весь проект (г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29)	902 306	3 301 866	2 635 198
Строительство_Общие затраты_1-я и 2-я очереди г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29 (Гостиница Останкино)		2 577 314	1 420 871
Строительство_Общие затраты_3-я очередь г. Москва, ул. Ботаническая, вл. 29 (Гостиница Останкино)	208 788		
Готовая продукция	2 519 184		
Итого:	4 004 292	10 059 013	5 362 397
В т.ч. НДС	179 860	1 132 540	479 242

2.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
НДС по приобретенным работам, услугам	1		
НДС по строительству	107 154		
Итого НДС по приобретенным ценностям	107 155		

2.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках одного договора, за исключением платежей (гарантийные удержания, обеспечительные платежи и т.п.), подлежащих резервированию и погашению в особом порядке, предусмотренном договором, отражаются свернуто.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках договора на выполнение функций технического заказчика, договора поручения, договора комиссии и агентского договора отражается свернуто, за исключением суммы задолженности по вознаграждению.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов в бухгалтерском балансе отражаются обособлено в стр. 1260 «Прочие оборотные активы»

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
	На 31.12.24	На 31.12.23
Дебиторская задолженность	947 743	369 631
в том числе:		
Авансы поставщикам	2 795	1 181
Расчеты с покупателями и заказчиками	12 242	700
Расчеты с бюджетом	11	1 827
Расчеты по аренде имущества	833	66
Проценты по займам выданным	927 512	361 657
Прочие дебиторы	4 350	4 200
Итого	947 743	369 631

Информация о дебиторской задолженности с раскрытием контрагентов, оснований ее возникновения, сроков погашения приведена ниже:

Дебитор	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения	Срок погашения	Сумма, тыс. руб
Расчеты с поставщиками, в т.ч.:				2 795
ВЫМПЕЛКОМ ПАО	Договор ОСК-3/19(712742855) от 19.02.2019	2 кв 2024	1 кв 2025	1
ДОМАШНИЙ ИНТЕРЬЕР ООО	Счет 57-СЧ-(799I943321/1) от 11.07.2024	3 кв 2024	1 кв 2025	4
ДОМКЛИК ООО	Договор ОСК-19/21(03-0008012) от 29.04.2021	2 кв 2024	1 кв 2025	63

ИНТЕРФАКС АО	Счет 54-СЧ-() от 28.03.2024	2 кв 2024	1 кв 2025	1
КАССИР-СОФТ ООО	Договор ОСК-1/21(312884) от 15.01.2021	3 кв 2024	2 кв 2025	4
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	Договор ОСК-34/24(77610001264196) от 23.07.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	611
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	Договор ОСК-36/20(49622561) от 25.12.2020	2 кв 2024	1 кв 2025	497
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	Счет 73-СЧ-(С-634-24120006-1-67) от 06.12.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	53
ПОЧТА РОССИИ АО	Договор ОСК-1/24(186/24-МР77) от 14.02.2024	1 кв 2024	1 кв 2025	34
ПРАКТИКА УСПЕХА ООО	Договор ОСК-52/24(ДВОУ-230/2024/3) от 24.09.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	9
СМАРТПРО. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ООО	Договор СМУН-18/24(ОСК-17/24) от 04.07.2024	3 кв 2024	1 кв 2025	197
СМАРТПРО. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ООО	Договор СМУН-64/24(ОСК-54/24) от 17.10.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	600
СМАРТПРО. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ООО	Договор СМУН-73/24(ОСК-57/24) от 17.10.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	595
Хакунова Юлия Альбертовна ИП	Договор ОСК-32/24(08-04/2024/56880) от 08.04.2024	3 кв 2024	1 кв 2025	126
Расчеты с покупателями и заказчиками, в т.ч.:				12 242
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ БОТАНИЧЕСКАЯ ООО	Договор ОСК-39/24(ГКБ-63/24) от 18.07.2024	3 кв 2024	1 кв 2025	11 918
Крышка Виталий Сергеевич ИП	Договор А-ОСК-0701-1/24() от 01.07.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	45
СМАРТПРО. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ООО	Договор А-ОСК-0502-1/24(А-СМУН-0502-1/24) от 02.05.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	235
СОВРЕМЕННЫЕ ЗАКУПКИ ООО	Договор А-ОСК-0130-1/24() от 30.01.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	25
СПЕЦОБУВЬТОРГ ООО	Договор ОСК-6/23(СОТ-1/23) от 01.06.2023	4 кв 2024	1 кв 2025	19
Расчеты с бюджетом, в т.ч.				11
Взносы		4 кв 2024	1 кв 2025	11
Расчеты по операционной аренде, в т.ч.				833
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор ОСТ-1/01(М-02-017652) от 23.10.2001	4 кв 2023	4 кв 2026	755
КОМПАНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ КООПЕРАЦИЯ СЕВЕРА ЗАО	Договор ОСК-21/20(04-46/20) от 22.10.2020	4 кв 2021	4 кв 2025	78
Проценты по займам выданным, в т.ч.				927 512
ГРАНД ОСТАНКИНО ООО	Договор ОСК-19/24(ГО-1/24) от 19.04.2024	2 кв 2024	2 кв 2027	303 943
ГРАНД ОСТАНКИНО ООО	Договор ОСК-5/22(ГО-3/22) от 29.07.2022	3 кв 2022	4 кв 2026	623 569
Прочие дебиторы, в т.ч.				4 350
РОСГОССТРАХ ПАО СК	ПОЛИС страхования лифтов № RGOX12418452116000	2 кв 2024	2 кв 2025	3

СОГАЗ АО	ПОЛИС страхования строительно-монтажных работ № 24-84 CR 5018	2 кв 2024	4 кв 2032	3 883
Зайцев Иван Федорович, Пахомова Анастасия Борисовна	Договор БОТ-1(КВ)-1/7/1- ДДУ/356/22 от 25.02.2022	3 кв 2024	1 кв 2025	264
УФК по г.Москве (Управление Судебного департамента в г.Москве л/с 05731372610)	Судебная экспертиза	4 кв 2024	1 кв 2025	90
ЭКСПЕРТ-КОНСАЛТ ООО	Счет 70-СЧ-() от 13.11.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	110
Итого				947 743

2.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

Для целей составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В целях составления бухгалтерского баланса Общество включает эквиваленты денежных средств состав денежных средств.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Расчетные счета	115 789	1 466	5 143
Взаимозвязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	1 466	5 143	6 361
Остаток на конец года (стр. 4500)	115 789	1 466	5 143

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств».

Свернуто в Отчете о движении денежных средств в отчетном году показаны потоки от следующих операций:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.
Денежные потоки от текущих операций		
Поступления - всего	4110	2 939 172
в том числе:		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 920 578
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	11 377
от перепродажи финансовых вложений	4113	-
проценты по депозитам	4114	7 217
прочие поступления	4119	-
Платежи - всего	4120	(2 596 574)
в том числе:		
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 810 367)
в связи с оплатой труда работников	4122	(585)
процентов по долговым обязательствам	4123	(54 134)
налога на прибыль организаций	4124	(489 474)
прочие платежи	4129	(242 014))
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(342 598)
Денежные потоки от инвестиционных операций		
Поступления - всего	4210	5
в том числе:		

от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	5
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-
прочие поступления	4219	-
Платежи - всего	4220	(2 000 005)
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	(5)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 000 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-
прочие платежи	4229	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 000 000)
Денежные потоки от финансовых операций		
Поступления - всего	4310	4 332 029
в том числе:		
получение кредитов и займов	4311	4 332 029
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-
прочие поступления	4319	-
Платежи - всего	4320	(2 521 157)
в том числе:		
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 310 874)
аренда земельного участка	4324	(203 940)
прочие платежи	4329	(6 343)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 810 872
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	114 323
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 466
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	115 789
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-

Прочие платежи (стр. 4129) состоит из:

- 445 тыс. руб. – государственная пошлина
- 21 140 тыс. руб. – прочие налоги
- 12 тыс. руб. - неустойка
- 3 383 тыс. руб. – штрафы, пени по договорам
- 150 тыс. руб. – комиссия банка
- 216 884 тыс. руб. – сумма НДС, начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками

Прочие платежи (стр. 4329) состоит из:

- 343 тыс. руб. – аренда офиса
- 6 000 тыс. руб. – комиссия за открытие кредитной линии

2.8. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

Информация об иных прочих оборотных активах:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Дебиторская задолженность связанная со строительством (авансы по договорам связанным со строительством)	786 061	786 061	923 573
Комиссия за открытие кредитной линии		6 540	
НДС, начисленный по отгрузке	2 755		
Обслуживание Контур-Экстерн	16	13	11
Итого	253 618	792 614	923 584

2.9. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Участниками Общества являются:

- ООО «ГРАНД ОСТАНКИНО», ИНН (9715332843)
- Салыков Андрей Иванович

Добавочный капитал Общества на 31.12.2024 г. – 264 500 тыс. руб.

Добавочный капитал Общества в размере 264 500 тыс. руб. был отражен в учете в 2019 году в результате решения участников Общества о внесении вклада в имущество. В последующих отчетных периодах сумма добавочного капитала не менялась.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) Общества:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	4 507 724	(659 993)	(390 917)
Итого	4 507 724	(659 993)	(390 917)

Чистые активы Общества составили на 31.12.2022 г. - (126 407) тыс. руб., на 31.12.2023 - (395 483), на 31.12.2024 г. – 4 772 234.

Прибыль Обществом получена в связи с получение 04.07.2024 разрешения на ввод по 1 и 2 этапам строительства и передаче объектов строительства дольщикам по актам приема-передачи, продажи объектов строительства по договорам купли-продажи, а также сдачи в аренду коммерческих помещений.

Общество осуществляет деятельность застройщика Многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями «эко квартал VERY» по адресу: Москва, ул. Ботаническая 29.

Деятельность Общества связанная со строительством объектов недвижимости и носит длительный цикл.

2.10. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже:

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.23	На 31.12.23	На 31.12.22
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:			3 376 553	3 641 914	8 862 112
Займы организаций, в том числе:			254 050	225 018	117 740
ГРАНД ОСТАНКИНО ООО					
Договор ОСК-11/20(ГО-6/20) от 06.05.2020	Руб.	30.09.2026	97 853	89 187	-
Договор ОСК-3/20(ГО-2/20) от 25.02.2020	Руб.	30.09.2026	5 140	4 698	-
М-ФИНАНС ООО					
Договор ОСК-1/19(МФ-49/19) от 07.03.2019	Руб.	30.04.2029	143 516	124 294	111 603
Договор ОСК-11/22(МФ-73/22) от 04.08.2022	Руб.	30.04.2029	7 541	6 839	6 137
Кредиты, в том числе:			3 122 503	3 416 896	8 744 372
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК					
Договор ОСК-10/24(400B00TNN) от 23.04.2024	Руб.	31.03.2029	1 174 173	-	-
Договор ОСК-12/24(400B00TJW) от 23.04.2024	Руб.	31.12.2028	1 174 095	-	-
Договор ОСК-13/23(00920620/40003200) от 23.08.2023	Руб.	30.09.2026	-	428 163	-
Договор ОСК-40/20(00920120/40003200) от 24.12.2020	Руб.	31.12.2024	-	-	1 912 833
Договор ОСК-41/20(00920220/40003200) от 24.12.2020	Руб.	30.12.2024	-	-	2 072 890
Договор ОСК-47/20(00920320/40003200) от 24.12.2020	Руб.	30.12.2024	-	-	2 007 613
Договор ОСК-7/22(400B007YF) от 03.08.2022	Руб.	31.03.2025	-	2 988 733	2 751 036
Договор ОСК-9/24(00920820/40003200) от 23.04.2024	Руб.	30.09.2027	774 235		
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:			386 787	10 330 740	84 776
Займы организаций, в том числе:			-	-	84 776
ГРАНД ОСТАНКИНО ООО					
Договор ОСК-11/20(ГО-6/20) от 06.05.2020	Руб.	30.09.2026	-	-	80 520
Договор ОСК-3/20(ГО-2/20) от 25.02.2020	Руб.	30.09.2026	-	-	4 256
Кредиты, в том числе:			386 787	10 330 740	-
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК					
Договор ОСК-12/23(00920720/40003200) от 23.08.2023	Руб.	30.09.2024	-	73 127	-
Договор ОСК-40/20(00920120/40003200) от 24.12.2020	Руб.	31.12.2024	-	2 742 543	-

Договор ОСК-41/20(00920220/40003200) от 24.12.2020	Руб.	30.12.2024	-	2 183 196	-
Договор ОСК-42/20(00920520/40003200) от 24.12.2020	Руб.	30.12.2024	-	1 131 444	-
Договор ОСК-43/20(00920420/40003200) от 24.12.2020	Руб.	30.12.2024	-	2 070 252	-
Договор ОСК-47/20(00920320/40003200) от 24.12.2020	Руб.	30.12.2024	-	2 130 178	-
Договор ОСК-7/22(400B007YF) от 03.08.2022	Руб.	31.03.2025	386 787	-	-

Информация о сроках и условиях действующих в отчетном периоде займов представлена ниже:

Информация о сроках и условиях действующих в отчетном периоде займов представлена ниже.							
№ п/п	Контрагент	Договор	Дата возникновения	Дата окончания	Задолженность	Сумма, тыс. руб	% ставка
1	ГРАНД ОСТАНКИНО ООО	Договор ОСК-11/20(ГО-6/20) от 06.05.2020	28.05.2020	30.09.2026	тело	61 032	14,2
					%	36 821	
2	ГРАНД ОСТАНКИНО ООО	Договор ОСК-3/20(ГО-2/20) от 25.02.2020	09.04.2020	30.09.2026	тело	3 050	14,5
					%	2 090	
3	М-ФИНАНС ООО	Договор ОСК-1/19(МФ-49/19) от 07.03.2019	12.03.2019	30.04.2029	тело	96 302	14
					%	47 214	
4	М-ФИНАНС ООО	Договор ОСК-11/22(МФ-73/22) от 04.08.2022	04.08.2022	30.04.2029	тело	5 850	12
					%	1691	
5	СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ОСК-12/24(400B00TJW) от 23.04.2024	24.04.2024	31.12.2028	тело	1 000 000	средневзвешенная
					%	174 095	
6	СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ОСК-10/24(400B00TNN) от 23.04.2024	24.04.2024	31.03.2029	тело	1 000 000	средневзвешенная
					%	174 173	
7	СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ОСК-7/22(400B007YF) от 03.08.2022	04.08.2022	31.03.2025	тело	349 717	средневзвешенная
					%	37 070	
8	СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ОСК-9/24(00920820/40003200) от 23.04.2024	24.05.2024	30.09.2027	тело	726 263	средневзвешенная
					%	47 972	
Итого:						3 763 340	

В связи с тем, что в течение ближайших 12 месяцев проценты по долгосрочным кредитным и заемным средствам Обществом не будут погашены, задолженность по ним отражается в разделе долгосрочных обязательств по строке 1410 баланса.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, не связанных со строительством, в отчетном году отнесены в состав прочих расходов периода в размере 565 456 тыс. руб.

2.11. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
	На 31.12.24	На 31.12.23

Кредиторская задолженность		
в том числе:		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	136 898	32 156
Расчеты с покупателями и заказчиками	737 760	14
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	735 215	793
Расчеты с персоналом по оплате труда	5	4
Прочие кредиторы	48 444	92 574
Итого	1 658 322	125 541

Информация о кредиторской задолженности с раскрытием контрагентов, оснований ее возникновения, срокам погашения приведена ниже:

Кредитор	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения	Срок погашения	Сумма, тыс. руб
Расчеты с поставщиками, в т.ч.:	х	х	х	136 899
БИТРУ ООО	Договор БТР-118/24(ОСК-29/24) от 21.06.2024	3 кв 2024	1 кв 2025	500
ГК ОСНОВА АО	Договор ОСК-29/21(ГКО-861/21) от 01.07.2021	4 кв 2024	1 кв 2025	21
ГК ОСНОВА АО	Договор ОСК-38/20(ГКО-763/20) от 25.12.2020	3 кв 2024	1 кв 2025	113 829
ГК ОСНОВА АО	Договор ОСК-38/24(ГКО-1391/24) от 05.07.2024	3 кв 2024	1 кв 2025	3 035
ДОМКЛИК ООО	Договор ОСК-18/21(02-0008012) от 29.04.2021	4 кв 2024	1 кв 2025	123
МЕДИАСФЕРА ООО	Договор ОСК-48/24(262) от 21.08.2024	4 кв 2023	1 кв 2025	9 775
МОСВОДОКАНАЛ АО	Договор ОСК-58/24(5009161) от 06.11.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	6
МОСВОДОСТОК ГУП	Договор ОСК-22/21(12867-42451) от 23.07.2021	4 кв 2024	1 кв 2025	144
СМАРТПРО. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ООО	Договор СМУН-19/24(ОСК-18/24) от 08.07.2024	3 кв 2024	2 кв 2025	6 492
СМАРТПРО. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ООО	Договор СМУН-21/24(ОСК-21/24) от 04.07.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	970
СТРОЙКОНТРОЛЬ ООО	Договор ОСК-7/24(ГКО-606/24) от 13.03.2024	4 кв 2024	1 кв 2025	1 500
ЭКОСИСТЕМА НЕДВИЖИМОСТИ М2 ООО	Договор ОСК-2/24(ЛД-02-142/24) от 12.02.2024	3 кв 2024	1 кв 2025	504
Расчеты с покупателями и заказчиками, в т.ч.:	х	х	х	737 760
Покупатели по ДКП		3 кв 2024	2 кв 2025	737 073
Крышка Виталий Сергеевич ИП	Договор А-ОСК-0701-1/24() от 01.07.2024	3 кв 2024	4 кв 2026	301
СОВРЕМЕННЫЕ ЗАКУПКИ ООО	Договор А-ОСК-0130-1/24() от 30.01.2024	1 кв 2024	1 кв 2025	369
СПЕЦОБУВЬТОРГ ООО	Договор ОСК-6/23(СОТ-1/23) от 01.06.2023	2 кв 2023	2 кв 2025	17
Расчеты с бюджетом, в т.ч.:	х	х	х	735 215

НДФЛ		4 кв 2024	1 кв 2025	2
Страховые взносы		4 кв 2024	1 кв 2025	5
НДС		4 кв 2024	1 кв 2025	590
Налог на прибыль		4 кв 2024	1 кв 2025	395 284
ЕНС		4 кв 2024	1 кв 2025	314 158
Налог на имущество		4 кв 2024	1 кв 2025	25 176
Расчеты с персоналом по оплате труда	Трудовой договор	4 кв 2024	1 кв 2025	5
Прочие кредиторы, в т.ч.				48 443
ОСТАНКИНО СИТИ ООО	Договор ОСТ-7/20(ОКС-4/20) от 01.07.2020 (С покупателем)	4 кв 2024	2 кв 2025	318
ПОЧТА РОССИИ АО	Счет 44-СЧ-(МР77-01/9671) от 19.05.2023	3 кв 2023	1 кв 2025	71 207
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ОСК-9/24(00920820/40003200) от 23.04.2024	2 кв 2024	3 кв 2027	8 833
ГК ОСНОВА АО	Договор ОСК-14/19(ГКО-612/19) от 13.02.2019	3 кв 2024	1 кв 2025	17 000
НДС с авансов		3 кв 2024	2 кв 2025	- 48 915
Итого				1 658 322

2.12. Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства:

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.			
		Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец года
Резервы ежегодных отпусков	2024	33	22	(19)	36
	2023	25	21	(13)	33

Резервы предстоящих расходов на выплату отпускных признаются оценочным обязательством и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Величина оценочного обязательства относится в состав прочих расходов. Размер оценочного обязательства определяется исходя из всей суммы отпускных, положенных, но не использованных сотрудниками на отчетную дату.

2.13. Прочие обязательства (ст. 1450, 1550 Баланса)

Наименование контрагента	Дата возникновения задолженности	Сумма общей задолженности на отчетную дату	Основание
Прочие долгосрочные обязательства			
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	4 кв 2021	295 645	Признание арендованных ОС в соответствии с ФСБУ 25/18
Прочие краткосрочные обязательства			
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	4 кв 2021	320 093	Признание арендованных ОС в соответствии с ФСБУ 25/18
КОМПАНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ КООПЕРАЦИЯ СЕВЕРА ЗАО	4 кв 2021	363	Признание арендованных ОС в соответствии с ФСБУ 25/18
Расчеты Застройщика по раскрытым Эскроу-счетам (срок погашения которых в течение 12 месяцев после отчетной даты)	3 кв 2024	344 716	Передача дольщикам объектов строительства
Итого		960 817	

3. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

3.1. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы представлены следующими статьями:

Наименование видов доходов	За 2024 год, тыс. руб.	За 2023 год, тыс. руб.
03_03 Доходы от сдачи в аренду (субаренду) недвижимости	13 920	7 099
03_06_01 Доходы по возмещаемым коммунальным расходам	5 348	
05_91 Проценты, начисленные банком на сумму остатка денежных средств на расчетном счете	7 034	
05_97 Списание кредиторской задолженности	260	3 394
08_10 Доходы от продажи инвестиционных паев	5	
43_04 Проценты, начисленные по договорам займа	565 855	
45_02 Проценты, начисленные по депозитным договорам	183	
Итого прочие доходы	592 605	10 493

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За 2024 год, тыс. руб.	За 2023 год, тыс. руб.
21_15 Электроэнергия	7 839	
22_04 Хозяйственные принадлежности и материалы	5	
22_30 Государственная пошлина	11 116	3
22_31 Нотариальные услуги	193	
22_32 Юридические услуги	5	
28_02 Обслуживание расчётного счёта	150	36
28_04 Прочие услуги финансовых организаций	4	
28_11 Комиссия за открытие кредитной линии	6 540	100
28_12 Комиссия за получение кредита	12 186	6 227
28_16 Расходы, связанные с обслуживанием кредитов (займов)	6 000	
29_01 Административные штрафы		20
29_04 Штрафы, пени, неустойки уплаченные, возмещение судебных издержек и убытков по решению суда	30	
29_05 Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам к уплате	731	8
29_05 Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам к уплате (не принимаемые в НУ)		2
30_05 Налог на имущество	44 307	2 390
30_07_01 Списание выделенного НДС на прочие расходы	3 124	
37_01_01 Земельно-имущественные отношения	768	

37_02_03 Изыскательские работы	288	
37_04_01 Сдача объекта в эксплуатацию	729	
46_14 Проценты по займам полученным	23 031	22 447
46_15 Проценты по кредитам полученным	542 425	237 696
70_21 Проценты по аренде	46 462	110 493
76_01 Амортизация ОС	5 748	
80_03 Приобретение/выбытие долей и акций	5	
Итого прочие расходы	711 686	379 422

3.2. Коммерческие расходы

Коммерческие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За 2024 г., тыс. руб.	За 2023 г., тыс. руб.
23_01 Агентское вознаграждение	478 426	228 741
23_13 Наружная реклама (аренда, производство, монтаж/демонтаж)		175
Итого коммерческие расходы	478 426	228 916

3.3. Управленческие расходы

Управленческие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За 2024 г., тыс. руб.	За 2023 г., тыс. руб.
20_01 Аренда (субаренда) офисных помещений	467	333
22_02 Курьерские и почтовые расходы	263	
22_20 Интернет	82	1
22_21 Телефония	6	6
22_22 Мобильная связь	3	3
22_23 Обеспечение доступа к ресурсам (облака, ЦОД, домены)	3	3
22_31 Нотариальные услуги	16	51
22_32 Юридические услуги	71	
22_50 Представительские расходы	5	
24_01 Аудиторские услуги	315	72
24_03 Консалтинговые услуги	84	80
24_05 Услуги по оценке	185	
24_06 Услуги управляющей компании	29 598	
24_10 Прочие информационные услуги		1
25_08 Услуги по сертификации и стандартизации		52
26_22 Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	43	16
27_02 Страхование рисков	306	
30_51 Взносы с ФОТ	68	68
31_04 Заработная плата	221	218
70_05 Неамортизируемое имущество	38	
Итого управленческие расходы	31 774	904

4. Резервы по сомнительным долгам

Резерв в 2024 году не начислялся по причине отсутствия сомнительной задолженности.

5. Операции со связанными сторонами

Связанными сторонами общества в 2024 г. являлись

Наименование	ОГРН	Причина связи
<u>АВИАНТА, ООО</u>	1237700013759	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>АМАДЕЛЬ, ООО</u>	1247700686287	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>АРЕНКОМ, ООО</u>	1177746074197	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>АРМАПРОФИЛЬ, ООО</u>	1247700431538	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ВАВИЛОН, ООО</u>	1237700630639	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ВЕСТА, ООО</u>	1217700081961	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКИЕ КУОРТЫ ТЕРМОЛЭНД, ООО</u>	1237700630562	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУОРТ АЭРОПОРТ, ООО</u>	1237700661296	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУОРТ БАРНАУЛ, ООО</u>	1247700368761	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ БОТАНИЧЕСКАЯ, ООО</u>	1237700357223	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ВЛАДИВОСТОК, ООО</u>	1237700405007	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ВНУКОВО, ООО</u>	1056914002562	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ДУБРОВКА, ООО</u>	1237700416876	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ КАЗАНЬ, ООО</u>	1195081027514	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ КЕМЕРОВО, ООО</u>	1247700336091	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ КРАСНОГОРСК, ООО</u>	1197746186912	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ КРАСНОЯРСК, ООО</u>	1237700655004	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ КУНЦЕВО, ООО</u>	1247700368772	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ЛЮБЕРЦЫ, ООО</u>	1237700404248	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ МУРИНО, ООО</u>	1247700368750	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ</u> <u>МУРМАНСК, ООО</u>	1235100002940	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ</u> <u>НИЖНИЙ НОВГОРОД, ООО</u>	1237700357080	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ</u> <u>НОВОКУЗНЕЦК, ООО</u>	1237700389079	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ОРЕЛ,</u> <u>ООО</u>	1237700703998	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ</u> <u>ОРЕНБУРГ, ООО</u>	1235600005332	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ</u> <u>ПЕЧАТНИКИ, ООО</u>	1117746085907	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ</u> <u>ПРОСПЕКТ МИРА, ООО</u>	1237700704031	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ</u> <u>РОСТОВ-НА-ДОНУ, ООО</u>	5167746274306	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ</u> <u>САЛАРЬЕВО, ООО</u>	1217700179553	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ СПБ,</u> <u>ООО</u>	1237700704010	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГОРОДСКОЙ КУРОРТ</u> <u>ЯРОСЛАВЛЬ, ООО</u>	1046912001487	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

<u>ГРАНД ОСТАНКИНО, ООО</u>	1187746982280	Совладельцы с долей равной или больше 20%
<u>ГРАНДОРИОН, ООО</u>	1217700426899	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ИЖЕВСК-СПОРТ, ООО</u>	1241800017854	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ИНВЕСТДЕЛЬТАСТРОЙ, ООО</u>	1085001002624	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>КАМИНОИНВЕСТ, ООО</u>	1247700368740	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>КАСКАД, ООО</u>	1045000924980	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>КМЗ, ООО</u>	1192130002613	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>КОРСАР, ООО</u>	1237700404270	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>КОФИС, ООО</u>	1137746095431	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ЛИНКС, ООО</u>	1247700237070	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>МЕДИЛАЙН, ООО</u>	1237700357190	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

<u>МИТИНО, ООО</u>	1157746004943	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>МОДУЛЬМАКС, ООО</u>	1165010050700	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ОПТИМА, ООО</u>	1237700529901	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ОРИОН, ООО</u>	1217700375078	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ОСТАНКИНО СИТИ, ООО</u>	1207700187265	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ПРЕМИУМИНВЕСТ, ООО</u>	1227700029193	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ПРИМАИНВЕСТ, ООО</u>	1237700323596	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ПРОДВИЖЕНИЕ, ООО</u>	1237700920104	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ПРОКСИМА, ООО</u>	1237700174140	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>Родные просторы, ЗПИФ комбинированный</u>		Прямо или косвенно контролирующие юридические лица или физические лица-владельцы (доля владения в каждом звене по всей цепочке больше 50%)
<u>РТО, ООО</u>	1155024001967	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

<u>РУБИКОН, ООО</u>	1247700686078	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СЕРВИС ДЕКОР, ООО</u>	1107746710697	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СЗ ВЗЛЁТ, ООО</u>	1237700416755	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СЗ ЛАЗУРИТ, ООО</u>	1237700350579	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СЗ ОСНОВА ДВ, ООО</u>	1237500005600	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СЗ ТАСМАН, ООО</u>	1237700768854	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СЗ ТИТАН, ООО</u>	1237700345112	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СЗ ФЛАГМАН, ООО</u>	1237700568390	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СИЛЬВЕРСТРОЙ, ООО</u>	1217700491524	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СМАРТПАРКОВКА, ООО</u>	1197746507782	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СМОЛЕНСК-СПОРТ, ООО</u>	1247700222681	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДАМАНТ, ООО</u>	1237700039972	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГАРТЕЯ, ООО</u>	1045003358245	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОМГРАД, ООО</u>	1185027016460	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МИЧУРИНСКИЙ, ООО</u>	1247700413190	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОМ, АО</u>	5157746068508	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭКОСТРОЙ, ООО</u>	1205000053345	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СПЕЦОБУВЬТОРГ, ООО</u>	5177746305897	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>С-СТРОЙПЕРСПЕКТИВА, ООО</u>	1137746596987	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ТАРУСОВО, ООО</u>	1207700101014	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ТАРУСОВО-ДЕВЕЛОПМЕНТ, ООО</u>	1125001005997	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ТЕРМОКУРОРТ, ООО</u>	1217700500269	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

<u>ТЕРМОЛЭНДИНВЕСТ, ООО</u>	1237700703910	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ТРАВЕРСТ, ООО</u>	1237700695198	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ТСБ, ООО</u>	1025000509357	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>УК ДОЛГОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ, ООО</u>	1137746315343	Управляющая организация контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>УК ТЕРМОЛЭНД, ООО</u>	1207700327735	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>УНИВЕРСАЛ-СТРОЙ, ООО</u>	1207700343960	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ФАВОРИТИНВЕСТ, ООО</u>	1217700113817	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ФЕНИКС ДЕВЕЛОПМЕНТ, ООО</u>	1027739309377	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ФИТНЕС ПАРК, ООО</u>	1217700031130	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ФОРТИС, ООО</u>	1247700431439	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ХОРТ, ООО</u>	1085001004263	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

<u>ЭВИЛАЙТ, ООО</u>	1237700323618	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ЭЛИТФИНАНС, ООО</u>	1247700804086	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ЭСТИМЕЙТ, ООО</u>	1237700834359	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ЭТНА, ООО</u>	1247700686067	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>Абанина Кристина Валерьевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Аксаментов Кирилл Владимирович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Бабенков Вадим Викторович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Балакин Максим Андреевич</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Батюк Светлана Александровна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Бузолина Анастасия Сергеевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Вергилес Александр Александрович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Власова Юлия Александровна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Галактионова Ольга Александровна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Гунба Сергей Викторович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица

<u>Девяткин Алексей Валерьевич</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Демина Елена Георгиевна</u>		Руководитель (единоличный исполнительный орган)
<u>Ефремов Денис Николаевич</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Иванова Мария Александровна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Илюхин Павел Викторович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Крикова Ирина Александровна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Крук Геннадий Михайлович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Лумпов Илья Александрович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Люшневская Юлия Сергеевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Мазалов Вячеслав Николаевич</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Малый Александр Николаевич</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Мирошевская Елена Владимировна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Мороз Наталья Викторовна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Мунирова Элеонора Робертовна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Муравьева Анна Андреевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Муфазалов Тимур Мубаракович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица

<u>Нелюбин Роман Витальевич</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Отекин Владимир Владимирович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Пономаренко Юлия Анатольевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Рябов Илья Олегович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Сазонова Алина Юрьевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Салыков Андрей Иванович</u>		Руководитель (единоличный исполнительный орган)
<u>Сапожникова Наталья Николаевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Свертилов Роман Александрович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Сибренков Игорь Львович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Соколов Сергей Владимирович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Тараканова Мария Александровна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Царук Дмитрий Александрович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Чудаков Кирилл Юрьевич</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Шварева Полина Андреевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Шклярова Юлия Евгеньевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Яновская Ольга Владленовна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица

	Бенефициарный владелец	Ганзюк Сергей Семенович
	Бенефициарный владелец	Доманов Алексей Юрьевич

Операции со связанными сторонами приведены в таблице:

Компания-контрагент	Суть операции (сделки) между сторонами	Сальдо на 01.01.2024	Сумма операции: (отгружено (-) либо получено (+) товаров, работ, услуг), тыс. руб.	Сумма денежных поступлений от контрагента (+) либо оттока денежных средств в адрес контрагента (-), тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.
		(+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента			(+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ БОТАНИЧЕСКАЯ ООО	Договор ОСК-39/24(ГКБ-63/24) от 18.07.2024		-19 284	7 367	-11 917
ГРАНД ОСТАНКИНО ООО	Договор займа ОСК-11/20(ГО-6/20) от 06.05.2020	89 187		8 666	97 853
ГРАНД ОСТАНКИНО ООО	Договор займа ОСК-3/20(ГО-2/20) от 25.02.2020	4 698		442	5 140
ГРАНД ОСТАНКИНО ООО	Договор ОСК-5/22(ГО-3/22) от 29.07.2022	-3 020 657		-261 912	-3 282 569
ГРАНД ОСТАНКИНО ООО	Договор ОСК-19/24(ГО-1/24) от 19.04.2024			-303 943	-2 303 943
ГРАНД ОСТАНКИНО ООО	Договор ОСК-35/24(ГО-7/24) от 26.07.2024		-5	5	
ОСТАНКИНО СИТИ ООО	Договор ОСТ-7/20(ОКС-4/20) от 01.07.2020 (С покупателем)	-4 140	-6 699	11 157	318
СПЕЦОБУВЬТОРГ ООО	Договор ОСК-6/23(СОТ-1/23) от 01.06.2023		-357	338	-19
СПЕЦОБУВЬТОРГ ООО	Договор ОСК-6/23(СОТ-1/23) от 01.06.2023	17			17
Салыков Андрей Иванович	Заработная плата	5	62	-62	5

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимается генеральный директор.

Наименование вида выплат	Сумма, тыс. руб.	
	2024 г.	2023 г.

Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и т. д.	62	59
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	отсутствуют	отсутствуют
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями)	отсутствуют	отсутствуют
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	отсутствуют	отсутствуют
Иные долгосрочные вознаграждения	отсутствуют	отсутствуют

6. Обеспечение обязательств и платежей

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице:

Сторона, по обязательствам которой выдано обеспечение	Предмет залога	Залоговая стоимость (тыс. руб.)
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК, в т.ч.:		32 403 708
Договор ОСК-38/21(00920020/40003201) от 16.04.2021	имущественные права (требований) на строящиеся площади 1-2 очереди Объекта	15 207 472
Договор ОСК-6/22(Д301_400В007УФ) от 03.08.2022	имущественные права (требований) на строящиеся площади 1-2 очереди Объекта	14 983 930
Договор ОСТ-18/20(00570019/40003202) от 06.03.2020	право аренды земельного участка	757 153
Договор ОСК-12/22(ДИ06_400В007УФ) от 08.09.2022	земельные участки, здания, помещения	757 153
СБЕРБАНК ПАО СРЕДНЕРУССКИЙ БАНК, в т.ч.:		698 000
Договор ОСК-28/21(01070021/40003210) от 01.10.2021	поручительство	698 000
КОМПАНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ КООПЕРАЦИЯ СЕВЕРА ЗАО, в т.ч.:		38
Договор ОСК-21/20(04-46/20) от 22.10.2020	обеспечительный платеж в счет исполнения договора аренды	38
Итого		32 403 746

Обществом заключен договор поручительства ОСК-28/21(01070021/40003210) от 01.10.2021 года, согласно которого ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОСТАНКИНО» выступает поручителем по кредитным договорам № 01070121/40003200 от 08.10.2021 и № 01070221/40003200 планируемый к заключению между ПАО «Сбербанк» и ООО «Специализированный застройщик «Северянин» (заемщик). Поручительство предоставлено вследствие наличия у Поручителя и Заемщика общих экономических интересов. Максимальная сумма гарантии по договору 698 000 тыс. руб. по каждому договору. Срок окончания поручительства 31.12.2029 года.

В 2024 году и до даты подписания отчетности у должника отсутствуют неисполненные обязательства перед банком.

6.1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

6.2. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверка могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

Взаимосвязь показателя, отражающего прибыль, исчисленную в порядке, установленном нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период, рассчитанной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» № ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н.

Показатель	2024 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.
Прибыль до налогообложения	6 436 304	-336 339
Налог на прибыль, в том числе:	-1 287 922	67 263
-текущий налог на прибыль	-1 200 824	
-отложенный налог на прибыль	-87 098	67 263

Убыток для целей налогового учета в 2024 г составил 0 тыс. руб., в 2023 году убыток для целей налогового учета составил 225 886 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2023 и 2024 годы представлен следующим образом:

Показатель	2024 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.
------------	--------------------	--------------------

Доходы от реализации	8 354 809	
Внереализационные доходы	592 609	272 903
Расходы, уменьшающие сумму доходов от реализации.	-1 754 271	-232 276
Внереализационные расходы	-606 728	-266 513
Налоговая база по прибыли (убыток)	6 586 419	-225 886
Сумма убытка или части убытка, уменьшающего налоговую базу за отчетный (налоговый) период	-582 299	
Налоговая база для исчисления налога	6 004 120	

Разницы между бухгалтерским и налоговым учетом образовались в результате включения в состав расходов для целей бухгалтерского учета затрат, которые не включаются в состав расходов для целей налогообложения.

Условный доход по налогу на прибыль за 2024 год составил 50 374 тыс. руб.

Постоянные различия, возникшие при непризнании расходов для целей налогообложения в соответствии со статьей 270 НК РФ, формируют ПНО в сумме 664 тыс. руб.

Уменьшение отложенных налоговых активов в части прибыли текущего периода составило 87 098 тыс. руб. и отражено по строке 2412 отчета о финансовых результатах.

Текущий налог на прибыль за 2024 год равен 1 200 824 тыс. руб.

В текущем периоде применялась ставка налога на прибыль равная 20%.

С 1 января 2025 года основная ставка налога на прибыль организаций увеличится с 20% до 25%. Соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ.

Налог на прибыль будет распределяться следующим образом:

- 8% - в федеральный бюджет с 2025 по 2030 гг. (с 2031 г. - 7%);
- 17% - в бюджеты регионов и федеральной территории «Сириус» (с 2031 г. - 18%).

Эффект от увеличения ставки составил 19 348 тыс. руб. и отражен по статье 2460 отчета о финансовых результатах.

В балансе Обществом свернуто отражены отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.

Справка-расчет эффекта изменения ставок налога на прибыль за 2024 г.

Вид активов и обязательств	На 01.01.2024, по ставке 20%				Пересчет по ставке 20%		Эффект изменения временных разниц, по ставке 20%				Пересчет по ставке 25%				На 01.01.2025, по ставке 25%	
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Признание	Погашение	Отложенное налоговое обязательство		Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
Внеоборотные активы		103 325 256,49		20 665 051,30			15 466 851,28		7 912 628,03	20 665 051,30	3 866 712,82	1 978 157,01	19 333 564,10	9 890 785,04		
Готовая продукция									1 148 822,94			287 205,60		1 436 028,68		
Доходные вложения в материальные ценности									103 565,26			25 891,30		129 456,57		
Доходы будущих периодов							28 256 865,98				7 064 216,49		35 321 082,47			
Основные средства		528 533 805,23		105 706 761,05					50 480,74	37 302 262,39		17 113 744,85		85 568 724,25		
Товары отгруженные									11 933 333,26			2 983 333,30		14 916 666,58		
Убытки прошлых лет	582 299 906,60		116 459 981,32					116 459 981,32								

Арендные обязательства	1 026 985 735,81					65 670,00	68 359 114,09				34 275 925,76		171 379 628,84	
Проценты по обязательствам		154 984 433,03	30 996 886,61					3 377,22	17 116 723,85			3 470 885,00		17 354 424,98
Итого	1 609 285 642,41	786 843 494,75	157 368 698,96			43 789 387,26	184 819 095,41	21 152 207,45	75 084 037,54	45 206 855,07	25 859 217,06	226 034 275,41		129 296 086,10

7. Судебные разбирательства

В отчетном периоде Общество не участвовало в судебных разбирательствах.

8. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

9. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

10. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

11. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

12. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация *инфляционного риска (риска изменения цен)* связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов,

разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

В связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранным государств и международных организаций произошли серьезные изменения на глобальных рынках. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию и считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена. Меры будут адекватными и будут зависеть от конкретных обстоятельств.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

3. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

4. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на московский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

В связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранным государств и международных организаций произошли серьезные изменения на глобальных рынках. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию и считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена. Меры будут адекватными и будут зависеть от конкретных обстоятельств.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества проанализировало влияние политической ситуации на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

5. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется

информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

13. Условия продолжения деятельности в будущем. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

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

Руководство считает, что проводимая специальная военная операция и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2024 году, так как Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

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

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

14. События после отчетной даты

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

В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества. Крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

Руководству Общества не известно о каких-либо событиях (фактах хозяйственной деятельности) после отчетной даты (период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности), которые бы оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые требуют отражения или раскрытия в отчетности.

21.03.2025 г.

Генеральный директор



А.И. Салыков