

**Аудиторское заключение
о бухгалтерской отчетности
ООО «Специализированный застройщик
«Охта Групп-Петергоф»
за 2024 год.**

Апрель 2025г.

Аудиторское заключение о бухгалтерской отчетности
ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф»

Содержание	стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	6
1. Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф» за 2024 год:	
Бухгалтерский баланс	6
Отчет о финансовых результатах	8
Отчет об изменении капитала	10
Отчет о движении денежных средств	14
Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	16

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф» (ОГРН 1217800047156), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается

ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее

структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Левина Светлана Анатольевна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 29506009825)

[подпись] 

Левина Светлана Анатольевна

Директор

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая фирма «Пост-Консультант»,

185005, Республика Карелия, город Петрозаводск, улица Ригачина, дом 9, офис 402
ОРНЗ 10306002598



[подпись] 

«21» апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП - ПЕТЕРГОФ"	по ОКПО	47728134		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7839138845		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 188501, Ленинградская область, р-н Ломоносовский, д Низико, ул Центральная, д. 51, литера А, офис 9(б)					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ПОСТ-КОНСУЛЬТАНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	1001087848
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	10210000523235

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	-	-	-
3	Основные средства	1150	5 797	8 700	10 147
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	5 797	272	-
	Приобретения объектов основных средств	11502	-	1 143	-
	Права пользования активами	11503	-	7 285	10 147
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	-	400 000	400 000
	в том числе:				
	Доли в уставном капитале	11701	-	400 000	400 000
7	Отложенные налоговые активы	1180	43 864	26 533	14 196
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	49 661	435 233	424 343
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3	Запасы	1210	1 991 521	301 898	138 954
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	1	-
	Основное производство (строительство) ЖК Экография)	12102	643 428	301 897	138 954
	Основное производство (земельные участки под строительство ЖК Экография)	12103	1 348 093	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	42 428	20 584	8 466
3	Дебиторская задолженность	1230	2 486 196	365 328	27 101
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 223 548	151 375	11 357
	Расчеты по налогам и сборам	12302	-	19	4
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	1 262 623	213 935	15 740
	Расходы будущих периодов	12304	25	-	-
	в т.ч. долгосрочная задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	12305	1 074 714	101 344	-
	в т.ч. долгосрочная задолженность участников долевого строительства по расчетам с разными дебиторами и кредиторами	12306	1 260 318	213 935	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	282 688	614 294	918
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	540	32	918
3	Аккредитивы	12502	282 148	614 262	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 782 831	1 302 085	173 440
	БАЛАНС	1600	4 832 492	1 737 318	597 783

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	167 000	167 000	167 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	898 042	(37 353)	(4 602)
	Итого по разделу III	1300	1 065 042	129 647	162 398
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3	Заемные средства	1410	2 183 606	1 285 909	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 862 968	1 081 052	-
	Долгосрочные займы	14102	193 720	171 510	-
	Проценты по долгосрочным займам	14103	48 113	23 472	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	78 805	9 875	-
7	Отложенные налоговые обязательства	1420	26 965	18 819	13 045
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3,4	Прочие обязательства	1450	1 260 318	219 116	8 814
	в том числе:				
4	Долгосрочные обязательства по аренде	14501	-	5 181	8 814
3	Долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства	14502	1 260 318	213 935	-
	Итого по разделу IV	1400	3 470 889	1 523 844	21 859
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3	Заемные средства	1510	284 949	47 580	103 211
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	283 200	46 800	-
	Краткосрочные займы	15102	-	-	98 900
	Проценты по долгосрочным кредитам	15103	1 749	780	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	-	-	4 311
3	Кредиторская задолженность	1520	11 459	33 631	308 562
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	10 129	28 749	4 010
	Расчеты по налогам и сборам	15202	222	7	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	83	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15204	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	1 025	4 875	304 551
	в т.ч. краткосрочная задолженность по оплате долей в УК	15208	-	-	300 000
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	153	22	52
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	153	22	52
3,4	Прочие обязательства	1550	-	2 594	1 702
	в том числе:				
4	Краткосрочные обязательства по аренде	15501	-	2 594	1 702
	Итого по разделу V	1500	296 561	83 827	413 526
	БАЛАНС	1700	4 832 492	1 737 318	597 783

Руководитель

Борковская Ольга

Андреевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП - ПЕТЕРГОФ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
47728134		
7839138845		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
5	Управленческие расходы	2220	(3 402)	(2 081)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 402)	(2 081)
	Доходы от участия в других организациях	2310	1 355 605	-
	в том числе:			
9	связанные с участием в других организациях	23101	1 355 605	-
5	Проценты к получению	2320	-	18
5	Проценты к уплате	2330	(13 581)	(14 254)
5	Прочие доходы	2340	757	75
	в том числе:			
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23401	170	-
5	Прочие расходы	2350	(413 169)	(23 072)
	в том числе:			
9	Расходы, связанные с участием в российских организациях	23501	(400 000)	-
8	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	926 210	(39 314)
8	Налог на прибыль	2410	9 185	6 563
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
8	отложенный налог на прибыль	2412	9 185	6 563
	Прочее	2460	-	-
8	Чистая прибыль (убыток)	2400	935 395	(32 751)

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	935 395	(32 751)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Борковская Ольга
Андреевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП - ПЕТЕРГОФ" Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей	Общество с ограниченной ответственностью	
	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП - ПЕТЕРГОФ"	
	Дейятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	
	Форма собственности	
	Частная собственность	
Дата (число, месяц, год)		
Форма по ОКУД		
Коды		
0710004		
31 12 2024		
47728134		
ИНН		
7839138845		
71.12.2		
12300 16		
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	167 000	-	-	-	(4 602)	162 398
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	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(32 751)	(32 751)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(32 751)	(32 751)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	167 000	-	-	-	(37 353)	129 647
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	935 395	935 395
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	935 395	935 395
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	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	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	167 000	-	-	-	898 042	1 065 042

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	1 065 042	129 647	162 398



Руководитель

Борковская Ольга Андреевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью		Форма по ОКУД	Коды		
Дата (число, месяц, год)			0710005		
Организация	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП - ПЕТЕРГОФ"	по ОКПО	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	47728134		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7839138845		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 418	18
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 418	18
Платежи - всего	4120	(1 396 099)	(283 853)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 150 672)	(200 473)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 171)	(975)
процентов по долговым обязательствам	4123	(21 348)	(32 637)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги и сборы	4125	(700)	(220)
ндс уплаченный	4126	(203 061)	(32 493)
прочие платежи	4129	(18 147)	(17 055)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 390 681)	(283 835)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 119	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 119	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 570)	(303 251)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 570)	(3 251)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(300 000)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 451)	(303 251)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 057 326	1 228 757
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 057 326	1 228 757
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	(16 800)	(28 295)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(16 800)	(28 295)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 040 526	1 200 462
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(351 606)	613 376
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	614 294	918
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4600	262 688	614 294
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Барковская Ольга

Андреевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.



Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф» за 2024 год

1. Общие сведения

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОХТА ГРУПП-ПЕТЕРГОФ».

Краткое наименование организации: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОХТА ГРУПП-ПЕТЕРГОФ».

До марта 2023 г. - Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп-Петергоф» (ООО «Охта Групп-Петергоф»),

Юридический адрес: 188501, Ленинградская область, р-н Ломоносовский, д. Низино, ул. Центральная, д. 51, литера А, офис 9(б).

Общество сменило юридический адрес 13.11.2023г.

Общество приобрело права юридического лица с момента его государственной регистрации: 23 марта 2021 г. МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1217800047156.

ИНН 7839138845 КПП 470701001 ОКОПФ 12300 ОКФС 16 ОКВЭД 71.12.2

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 8 человек, среднесписочная численность – 1 человек.

В состав исполнительных и контрольных органов Общества входит генеральный директор Борковская Ольга Андреевна (основание - Решение № 1 единственного учредителя ООО «Охта Групп-Петергоф» от 19.03.2021 г.).

Вознаграждения основному управленческому персоналу:

Заработная плата управленческого персонала Общества за 2024 год – 763,3 тыс. руб., сумма страховых взносов с выплат управленческому персоналу – 150,7 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения, вознаграждения по окончании трудовой деятельности нные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности не выплачивались и не предусмотрены.

По состоянию на 31.12.2024г. обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств нет.

По состоянию на 31.12.2024г. дочерних обществ у Общества нет.

07.05.2024г. было ликвидировано дочернее общество ООО «Риконт» (доля в уставном капитале 100%).

Наше Общество было создано для реализации проекта строительства многоквартирного жилого комплекса, в который включается строительство основных объектов строительства – многоквартирных домов, а также строительство иных объектов и выполнение иных работ, необходимых, чтобы данный объект капитального строительства мог быть введен в эксплуатацию. В частности, при строительстве

многоквартирного дома осуществляется строительство дорог, парковок, элементов благоустройства и наружных инженерных сетей и сооружений (включая ливневую канализацию, противопожарные и иные водоемы, предусмотренные проектной документацией) в пределах территории застройки, подъездных дорог (включая организацию примыканий/съездов к дорогам общего пользования), строительство инженерных сетей до точек подключения к объектам инженерной инфраструктуры, определенным выданными техническими условиями и проектной документацией, строительство социальной инфраструктуры, детских игровых площадок и комплексов, малых архитектурных форм, предусмотренных проектной документацией, благоустройство территории.

Общество выступает в данном проекте Застройщиком.

Строительство жилого комплекса будет вестись путем привлечения генерального подрядчика, выбранного в результате тендера.

Основные участники строительства:

Генподрядчик – ООО «Ю «УСП-МОНОЛИТ», с которым Общество заключило Рамочное соглашение генерального подряда № ОГП-23/10-01 от 03.10.2023г. на строительство всех 12 Объектов, в рамках которого заключены также Договор генерального подряда №ОГП-23/10-01 от 03.10.2023г. (на строительство Объекта №1 – МЖД; этап 1, корпус 2,3); Договор генерального подряда № ОГП-23/10-03 от 03.10.2023г. (на строительство Объекта №2 – МЖД; этап 2, корпус 1); Договор генерального подряда №ОГП-23/10-04 от 03.10.2023г. (на строительство Объекта №4 – МЖД; этап 4, корпус 6,7). В 2024г. Общество заключило Договор генерального подряда № ОГП-24/10-05 от 30.09.2024г. (на строительство части Объекта №8 – объекты инженерной инфраструктуры: закрытый резервуар запаса воды с насосной станцией, локально-очистные сооружения, наружные сети водоснабжения и канализации, улично-дорожная сеть, инженерные сети).

Для строительства Объекта №8 в части Отдельно стоящей газовой котельной Общество под руководством Генподрядчика заключило договор подряда № С-ЛП-7 от 11.07.2024г. с ООО «Ленинградские областные энергетические поставки» (далее – ЛОЭП). Срок окончания строительства данного объекта согласно условиям Договора – не позднее 30.09.2025г.

Для подключения МЖД к системе теплоснабжения Обществом заключен Договор № ТСП-С-01/07 от 11.07.2024г. с ООО «Региональная Теплосетевая Компания» (далее – РТК). Конечный срок подключения всех МЖД и других объектов строительства Общества к системе теплоснабжения – 30.11.2026г.

Проектировщик и Авторский надзор (на основании Договора № 06/21-АП от 01.11.2023г.) – ООО АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО СТУДИЯ-17; Строительный контроль в 2024г. осуществляло ООО «ОГЖН» на основании Дого. № ОГЖН-23/10-02 от 03.10.2023г. в ред. ДС №1 от 03.10.2023г.

Девелопером проекта в 2024г. являлось ООО «ОГЖН» (Соглашение № ОГЖП-21/07-02 об оказании услуг по управлению инвестиционным проектом от 01.07.2021 г.), с которым 31.12.2024г. Общество расторгло указанное Соглашение.

Для реализации проекта строительства Общество заключило 14.09.2021 г. договор аренды земельного участка № Р-21/09-01 с дочерней компанией ООО «Риконт», по которому Общество получило в аренду земельные участки с кадастровыми № 47:14:0302004:1090, 47:14:0302004:1089, 47:14:0302004:1095, 47:14:0302004:1093, 47:14:0302004:1091, 47:14:0302004:1088, 47:14:0302004:1094, 47:14:0302004:1092, 47:14:0302004:1086, 47:14:0302004:1087, расположенные по адресу: Ленинградская область, МО Ломоносовский

муниципальный район, МО Низилское сельское поселение, деревня Ольгино. Виды разрешенного использования земельных участков: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Срок действия договора аренды 5 лет с момента заключения договора. В 2024г. данный договор был расторгнут в связи с ликвидацией Арендатора. Указанные земельные участки перешли в собственность Общества (право собственности зарегистрировано 26.04.2024г.).

Источником финансирования проекта является ПАО «Сбербанк России», с которым Обществом заключено Генеральное соглашение № 550F00GNQ об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 06.04.2023 г., первоначальный лимит кредитной линии 6 563 506 тыс. руб., срок полного погашения кредита – 27.09.2028 г. В редакции заключенного ДС № 2 от 15.10.2024г. к Договору лимит кредитной линии в связи с открытием новых объектов строительства был изменен и составил 9 189 895 тыс.руб., срок полного погашения кредита продлен до 27.12.2029г.

На основании полученных Обществом в 2023г. Разрешений на строительство 1,2,3,4,5 этапов строительства многоквартирных жилых домов в составе корпусов 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, а также объектов инфраструктуры. Разрешения на строительство выданы со сроком 30.07.2027 и 30.01.2028 г. в 2024г. продолжилась реализация 1 этапа строительства (корпус 3) и 4 этапа строительства (корпус 7).

Также были открыты продажи корпуса 2 (1 этапа строительства), корпуса 6 (4 этапа строительства), корпуса 1 (2 этапа строительства).

Для повышения эффективности продаж Общество заключило ряд Агентских договоров на поиск и привлечение приобретателей жилых и нежилых помещений строящихся Объектов. Размер агентского вознаграждения в зависимости от состава оказываемых услуг составляет 4-6% от суммы заключенных ДДУ (договоры долевого участия в строительстве).

По состоянию на 31.12.2024 года заключено:

по этапу 1 (корпус 2) – 17 ДДУ на общую сумму 81 914 тыс.руб., включая жилые – 10 ДДУ и нежилые помещения (кладовки) – 7 ДДУ;
по этапу 1 (корпус 3) – 141 ДДУ на общую сумму 627 372 тыс.руб., включая жилые – 74 ДДУ и нежилые помещения (кладовки) – 67 ДДУ;
по этапу 4 (корпус 6) – 29 ДДУ на общую сумму 124 286 тыс.руб., включая жилые – 16 ДДУ и нежилые помещения (кладовки) – 13 ДДУ;
по этапу 4 (корпус 7) – 72 ДДУ на общую сумму 278 156 тыс.руб., включая жилые – 37 ДДУ и нежилые помещения (кладовки) – 35 ДДУ;
по этапу 2 (корпус 1) – 34 ДДУ на общую сумму 148 590 тыс.руб., включая жилые – 20 ДДУ и нежилые помещения (кладовки) – 14 ДДУ.
По состоянию на 31.12.2024г. всего заключено 293 ДДУ на общую сумму 1 260 318 тыс.руб.

Получено денежных средств от участников долевого строительства на счета ОСКРОУ в общей сумме 982 892 тыс.руб.,

в т.ч. по этапу 1 (корпус 2) – 47 479 тыс.руб., по этапу 1 (корпус 3) – 523 436 тыс.руб., по этапу 4 (корпус 6) – 91 472 тыс.руб., по этапу 4 (корпус 7) – 217 767 тыс.руб., по этапу 2 (корпус 1) – 102 738 тыс.руб.

В 2024 году Общество получило Разрешения на строительство:

- Торгового центра (дата получения 07.08.2024г. со сроком действия – 07.08.2027г.);

- Дошкольного образовательного учреждения на 120 мест (дата получения 13.11.2024г. со сроком действия – 13.11.2027г.).

Состав учредителей и их доля в уставном капитале Общества на 31.12.2024 г.:

- Поляновский Анатолий Ефимович, доля в уставном капитале –50%, номинальная стоимость доли 83 500 тыс. руб.
- Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп» - 50 %, номинальная стоимость доли 83 500 тыс. руб.

Уставный капитал по состоянию на 31 декабря 2024 г. составляет 167 000 тыс. руб., полностью оплачен.

В рамках обеспечения обязательств по Ген.соглашению № 550F00GNQ от 06.04.2023г. с ПАО «Сбербанк», участниками Общества заложены доли в Уставном капитале Общества.
Добавочный капитал отсутствует.

Связанные стороны в 2024 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале общества, %
1.	Борковская Ольга Андреевна	Россия, Санкт-Петербург	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества; Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
2.	Поляновский Анатолий Ефимович	Россия, Санкт-Петербург	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица. Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	50

3.	Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»	Россия, Санкт-Петербург	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица. Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	50
4.	ООО «Петровская Слобода»	Россия, 190020, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литера А, помещение 20-Н, офис 9	Юридическое лицо, которое контролируется владельцем данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 52%, Поляновский А.Е. - 10%); Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
5.	ООО « Специализированный застройщик «ЖК Александровский»	Россия, 190020, Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литера А, часть помещения 20-Н, офис 8	Юридическое лицо, в котором владелец данного юридического лица имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющие уставный капитал. (ООО «Охта Групп» - 43% (косвенно)) Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
6.	ООО «Онего Сети»	Россия, 185910, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Калинина, д.1, пом. №23	Юридическое лицо, которое контролируется владельцем данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 52% (косвенно)); Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-

7.	ООО «Специализированный застройщик «Екатерининский»	Россия, 195273, Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 150, корпус 2, литер О, помещение 1-Н, этаж 2, офис 216/3	Юридическое лицо, которое контролируется владельцем данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 52% (косвенно)); Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
8.	Общество с ограниченной ответственностью «Интегра ПМ»	Россия, 195112, Санкт-Петербург, проспект Новочеркасский, д. 33, корп. 2, литер А, помещение 1-Н, офис 1	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
9.	ООО «БРиз»	Россия, 190020, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литера А, часть помещения 23-Н, офис 13	Юридическое лицо, в котором владелец данного юридического лица имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющие уставный капитал (ООО «Охта Групп» - 35,3%)	-
10.	ООО «Мегалит – Охта Групп»	191123, Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 40, литер А, пом. 10Н	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
11.	ООО «ОГЖН»	190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 199-201, литер А, часть помещения 20-Н, офис 8	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
12.	ООО «Румб Инжиниринг»	Россия, 190020, Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, д.199-201, лит.М.	Юридическое лицо, которое контролируется участником данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 100 %); Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-

13.	Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп – Евгеньевская»	190020, город Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литер А, часть помещения 8-Н, кабинет 14, 2 этаж	Юридическое лицо, на которое оказывает значительное влияние участник данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 43,75 %, Поляновский А.Е. - 18.75%); Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп – Новосаратовка»	190020, город Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литер А, часть помещения 10-Н, кабинет 20, 3 этаж	Юридическое лицо, на которое оказывает значительное влияние участник данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 70 %); Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Твардовского 18»	123458, Москва, ул. Твардовского, д. 18, корп. 1	Юридическое лицо, на которое оказывает значительное влияние участник данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 30 %, Поляновский А.Е. – 70%); Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
16.	ООО «Арена-Сервис»	190020, город Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 199-201, литер А, часть помещения 10-Н, кабинет 15, 3 этаж	Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-

17.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Охта Групп Доходная Недвижимость»	Россия, 196006, Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Московская застава, ул. Заставская, д. 33, Литера П, помещение 14-Н, кабинет №15.	Юридическое лицо, в котором владелец данного юридического лица имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющие уставный капитал.(ООО «Охта Групп» - 25,85%) Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СКОРОХОД ЛОФТ»	196006, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Московская застава, ул. Заставская, д.33, Литера П, помещ. 14-Н, каб.13	Юридическое лицо, в котором владелец данного юридического лица имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющие уставный капитал.(ООО «Охта Групп» - 25%) Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-
19.	Общество с ограниченной ответственностью «ПГСК»	Россия, 195273, Санкт-Петербург, пр. Пискаревский, д.150, корпус 2, Литера О, офис 216	Юридическое лицо, на которое контролирует участник данного юридического лица (ООО «Охта Групп» - 100 %); Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	-

Конечным бенефициаром Общества является гражданин РФ Поляновский Анатолий Ефимович.

Операции со связанными сторонами в 2024 году:
- с ООО «Охта Групп»:

- в 2024г. Общество получило процентные займа по след. договорам:

Контрагенты		Получены займы, в тыс. руб.	
Договоры	Срок действия до		
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам			
Долгосрочные займы			
Охта Групп, ООО			
Дог. займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028		22 210
По ранее полученным займам:			
Контрагенты	Срок действия до	Задолженность на 31.12.2024г. по полученным займам, в тыс.руб.	
Договоры			
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам			
Долгосрочные займы			
Охта Групп, ООО			
Дог. займа № ОГ-22/03-04 от 28.03.2022г. (13,5%)	27.09.2028		193 720
Дог. займа № ОГ-22/04-03 от 08.04.2022г. (13,5%)	27.09.2028		6 500
Дог. займа № ОГ-22/06-03 от 07.06.2022г. (13,5%)	27.09.2028		3 000
Дог. займа № ОГ-22/07-01 от 06.07.2022г. (13,5%)	27.09.2028		11 000
Дог. займа № ОГ-22/08-06 от 17.08.2022г. (13,5%)	27.09.2028		15 600
Дог. займа № ОГ-22/09-04 от 16.09.2022г. (13,5%)	27.09.2028		11 500
Дог. займа № ОГ-22/10-03 от 04.10.2022г. (13,5%)	27.09.2028		19 500
Дог. займа № ОГ-22/11-03 от 15.11.2022г. (13,5%)	27.09.2028		5 800
Дог. займа № ОГ-22/12-07 от 23.12.2022г. (13,5%)	27.09.2028		3 000
Дог. займа № ОГ-23/01-06 от 16.01.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028		23 000
			4 000

Дог. займа № ОГ-23/02-01 от 15.02.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028		4 250
Дог. займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028		86 570
Проценты по долгосрочным займам			Задолженность на 31.12.2024г. по процентам, начисленным по полученным займам, в тыс.руб.
Охта Групп, ООО			48 113
Дог. займа № ОГ-22/03-04 от 28.03.2022г. (13,5%)	27.09.2028		2 426
Дог. займа № ОГ-22/04-03 от 08.04.2022г. (13,5%)	27.09.2028		1 107
Дог. займа № ОГ-22/06-03 от 07.06.2022г. (13,5%)	27.09.2028		3 742
Дог. займа № ОГ-22/07-01 от 06.07.2022г. (13,5%)	27.09.2028		5 235
Дог. займа № ОГ-22/08-06 от 17.08.2022г. (13,5%)	27.09.2028		3 636
Дог. займа № ОГ-22/09-04 от 16.09.2022г. (13,5%)	27.09.2028		5 982
Дог. займа № ОГ-22/10-03 от 04.10.2022г. (13,5%)	27.09.2028		1 737
Дог. займа № ОГ-22/11-03 от 15.11.2022г. (13,5%)	27.09.2028		862
Дог. займа № ОГ-22/12-07 от 23.12.2022г. (13,5%)	27.09.2028		6 287
Дог. займа № ОГ-23/01-06 от 16.01.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028		1 058
Дог. займа № ОГ-23/02-01 от 15.02.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028		1 065
Дог. займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028		14 976

- Общество заключило договор субаренды с ООО «Охта Групп» № ОГ-АР-ОП-11 -24/12-01 от 29.12.2024 г., Акт приема-передачи помещения подписан 01.01.2025г. Стоимость субаренды нежилого помещения в месяц составляет 178 тыс.руб., в т.ч. НДС (20%). В 2024г. услуги по нему не оказывались. По состоянию на 31.12.2024г. задолженность по договору субаренды у Общества отсутствует.

- В рамках исполнения обязательств по кредиту от ИАО Сбербанк Общество заключило договор поручительства с ООО «Охта Групп № ДП101_550F00GNQ-005 от 07.11.2024г. Подписанные ранее договоры (Дог. поручительства № ДП101_550F00GNQ-001 от 06.04.2023г. и Дог. поручительства № ДП101_550F00GNQ-002 от 26.06.2023г.) также продолжают действовать.

с ООО «ОГЖН»:

- в 2024г. продолжал действовать договор № ОГЖН-21/07-01 от 01.07.2021 г., заключенный Обществом с ООО «ОГЖН» на оказание услуг управления проектом «Строительство жилого комплекса малоэтажной застройки».

Сумма оказанных услуг в 2024г составляет 20 000 тыс.руб, НДС не облагается.

31.12.2024г. Общество расторгло указанный выше Договор. Задолженность на 31.12.2024 г. отсутствует.

- в 2024г. продолжал действовать договор № ОГЖН-23/10-02 от 03.10.2023г., заключенный Обществом с ООО «ОГЖН» на оказание услуг строительного контроля. В ред. подписанного ДС №1 к Договору строительный контроль осуществляется по этапам строительства 1,2,4. Сумма оказанных услуг в 2024г. составила 1 800 тыс.руб., НДС не облагается.

31.12.2024г. Общество расторгло указанный выше Договор. Задолженность на 31.12.2024г. отсутствует.

Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Общество составляет бухгалтерскую отчетность по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н.

Все стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Аудитор на проверку годовой бухгалтерской отчетности за 2024г. утвержден Обществом согласно Протокола № 17 Годового Общего собрания участников ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» от 29.04.2024г. - ООО "ПОСТ-КОНСУЛЬТАНТ" (ИНН 1001087849), вознаграждение аудиторской компании за проведение аудита составляет 233 тыс. руб.

Раскрытие основных элементов учетной политики за 2024 год

Общество руководствуется положениями Учетной политики организации, утвержденной Приказом 1У от 30.04.2021г. (в ред. Приказа 1-У от 13.01.2022г. и Приказа 2-У от 09.01.2023г.).

Основные элементы Учетной политики

Бухгалтерский учет ведется на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н.

Бухгалтерский учет ведется компьютерным способом с применением программы «1С:Предприятие 8.3» Конфигурация БИТ.Строительство.

При оформлении хозяйственных операций применяются унифицированные формы первичных учетных документов, а при их отсутствии – самостоятельно разработанные формы.

Организация ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.

Обязанности по организации и ведению бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организация проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденное Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 года № 114н. Учет налога на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц. Формирование постоянных и временных разниц ведется на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета.

Организация отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики неретроспективно. Исключения составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету. Внутренний контроль совершаемых в организации фактов хозяйственной жизни осуществляется генеральным директором.

Уровень существенности отдельных показателей статей бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчетности или для раскрытия о них информации в пояснениях – 10% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Денежными эквивалентами в организации считаются остатки по кассе, расчетным и валютным счетам, аккредитив, депозитные счета сроком действия не более 30 дней.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется на основании ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденному Приказом МФ РФ от 28.06.2010г. №63н (в ред. от 08.11.2010). Существовавшей ошибкой признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

2.1.1 Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 10 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете выделяются следующие виды однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - инвестиционная недвижимость.

Все объекты ОС, включая инвестиционную недвижимость, после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

При этом в отношении объектов ОС, которые использовались предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" переклассификацию (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств. При этом капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией.

Организация не создает резерв на ремонт основных средств.

2.1.2. Учет арендованного имущества по ФСБУ 25/2018

Общество с 2022 года применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменить указанные сроки, условия и намерения реализации таких возможностей (п. 9 ФСБУ 25/2018).

Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей исходя из срока аренды, номинальной стоимости арендных платежей, ставки дисконтирования.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

2.1.3. Учет запасов

Учет запасов ведется в соответствии ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019г № 180н.

При отпуске МПЗ в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости запасов.

Для целей бухгалтерского учета запасы считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка;

- готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажой до момента признания выручки от их продажи;
- затраты, понесенные на производство продукции, на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (незавершенное производство).
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продаж в ходе обычной деятельности организации.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов.

Передача подрядчикам дачальных материалов оформляется накладной по форме М-15.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг.

Стоимость готовой продукции оценивается по фактической производственной себестоимости и учитывается на счете 43 «Готовая продукция». При отгрузке стоимость готовой продукции рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Учет товаров ведется на счете 41 «Товары» по фактической себестоимости. При выбытии товары списываются по себестоимости каждой единицы товаров.

На отчетную дату запасы оцениваются по фактической себестоимости без создания резерва по обесценению.

2.1.4. Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденному приказом от 06.05.1999 №33н (в ред. от 08.11.2010).

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Для учета затрат организация применяет счет 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», прочих расходов - счет 91 «Прочие расходы».

Общехозяйственные (управленческие) расходы предприятия, в т.ч. заработная плата АУП, налоги, аренда, амортизация и прочее списываются в конце каждого месяца с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

Для учета коммерческих затрат: на содержание и текущее обслуживание недвижимого имущества, предназначенного для реализации (построенные объекты - жилые и нежилые помещения), затраты на рекламу и пр. организация применяет счет 44 «Расходы на продажу», которые списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения».

Для учета затрат на строительство (создание) объектов недвижимости для дальнейшей продажи применяется счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе объектов - номенклатурных групп и статей затрат.

Учет затрат на производство продукции (работ, услуг) ведется в разрезе видов затрат (расходы на оплату труда, материалы, амортизация и др.) в целом по организации.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

2.1.5. Учет реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов

Учет выручки от реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденному приказом от 06.05.1999 №32н (в ред. от 08.11.2010).

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам — ежеквартально, если иное не предусмотрено условиями договора;
- штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков — в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности — в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности;
- иные поступления — по мере их образования (выявления).

Доходы организации, не связанные с выполнением работ, оказанием услуг, не признаются доходами от обычных видов деятельности и подлежат учету в составе операционных или внеоперационных доходов в соответствии с требованиями ПБУ 9/99.

В отчете о финансовых результатах доходы общества за отчетный период отражаются с подразделением на выручку и прочие доходы.

2.1.6. Учет расчетов

Учет расчетов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, «Расходы организации» ПБУ 10/99, «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденному приказом от 27.11.2006 №154н (в ред. от 24.12.2010), «Учет расходов по займам и кредитам» 15/2008, утвержденному приказом от 06.10.2008 №107н (в ред. от 08.11.2010).

Организация ведет учет расчетов в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации в состав прочих расходов. Организация ведет учет списанной дебиторской задолженности в течение пяти лет для наблюдения за возможностью ее дальнейшего взыскания.

Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и учитывается в составе прочих доходов.

Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и которая не обеспечена гарантиями.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную задолженность Организация производит в момент, когда по условиям договора срок исполнения обязательств остается 365 дней и менее.

Денежные средства на хозяйственные нужды выдаются под отчет на срок 45 дней. По окончании установленного срока работник должен в течение трех рабочих дней отчитаться в кассу о произведенных расходах или сдать излишние денежные средства в кассу организации.

2.1.7. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. N 126н, на счете 58 «Финансовые вложения».

К финансовым вложениям организации относятся: государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр. К финансовым вложениям организации не относятся: собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования; векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при

расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги; вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
 - суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.
 - вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
 - иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.
- В отношении прочих фактических затрат на приобретение ценных бумаг Организация признает критерий несущественности в размере 5 (пяти) процентов от суммы, уплачиваемой продавцу по договору на приобретение ценных бумаг. Такие затраты Организация списывает как прочие расходы в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и отчетности с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Финансовые вложения, полученные на срок не более 12 месяцев, относятся к краткосрочным финансовым вложениям.

Финансовые вложения, полученные на срок более 12 месяцев, относятся к долгосрочным финансовым вложениям.

Организация учитывает финансовые вложения на счете 58 «Финансовые вложения» в разрезе субсчетов «Долговые ценные бумаги», «Предоставленные займы» и пр. Начисление доходов по финансовым вложениям отражаются на счете 76 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам». Начисление дисконта по векселям отражается в составе финансовых вложений по дебету счета 58 «Финансовые вложения» и кредиту счета 91.1 «Прочие доходы». Дисконт по векселям признается в составе прочих доходов равномерно в течение срока действия договора.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежегодно.

2.1.8. Учет кредитов и займов полученных

Организация учитывает кредиты и займы в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденному приказом от 06.10.08 №107н (в ред. от 08.11.2010).

Организация учитывает краткосрочные кредиты и займы на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», долгосрочные кредиты и займы отражаются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Аналитический учет собственных векселей, выданных взамен денежных средств, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Проценты по кредитам и займам полученным отражаются в составе текущих прочих расходов и относятся в дебет счета 91 «Прочие расходы», за исключением процентов, относимых на инвестиционный актив.

2.1.9. Порядок учета процентов по целевым займам и кредитам

В бухгалтерском учете расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99), за исключением процентов по целевым займам и кредитам (п.7 ПБУ 15/2008). В стоимость инвестиционного (строительного) актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, а также проценты за рассрочку по договорам купли-продажи долей в УК организаций, имеющих прямое отношение к данному активу. Объект «Строительство жилого дома» Организация относит к инвестиционному (строительному) активу.

Проценты по кредитам и займам, направленным на строительство инвестиционных объектов, включаются в стоимость этих объектов до даты окончания строительства и готовности к передаче объектов строительства.

В налоговом учете проценты по займам признают в составе внереализационных доходов в сумме, исчисленной исходя из фактической ставки, установленной договором (п. 6 ч. 2 ст. 250, п. 1 ст. 269 НК РФ). Если действие договора прекращается в течение календарного месяца, то расход в виде процентов учитывайте на дату прекращения действия договора (п. 8 ст. 272 НК РФ).

На основании положений подпункта 12 пункта 7 статьи 272 НК РФ датой осуществления расходов в виде процентов, предусмотренных кредитным договором, заключенным специализированным застройщиком (Организацией) с уполномоченным банком, на предоставление целевого кредита в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", признается дата, предусмотренная указанным кредитным договором для уплаты этих процентов.

2.2. Основные положения Учетной политики в части деятельности заказчика-застройщика

Типовым договором долевого участия, утвержденным организацией, предполагается предусмотреть, что цена договора определяется как возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (ст.18 №214-ФЗ от 30.12.2004г.) и экономия (вознаграждение за оказание услуг заказчика-застройщика), которая определяется по окончании строительства.

Денежные средства, полученные на возмещение затрат на строительство, являются целевыми и могут расходоваться только на строительство объекта и не включаются в состав доходов.

Сумма договора долевого участия в строительстве в бухгалтерском учете отражается датой регистрации договора в органе государственной регистрации на счете 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» в полной сумме договора с учетом номенклатурных групп (объектов).

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия отражается на счете 76.33.3 «Расчеты с долежниками по средствам, полученным на финансирование строительства».

Денежные средства участников долевого строительства, внесенные на счета Эскроу, отражаются на забалансовом счете 008.1 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Затраты, связанные с Объектом строительства, отражаются по дебету счета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с аналитикой по Объектам строительства (Номенклатурные группы). В бухгалтерском балансе данные затраты отражаются в разделе II. «Оборотные активы» по строке «Основное производство».

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, фактической датой окончания строительства и готовности к передаче объектов строительства долежникам, затраты по строительству Объекта отраженные на счете 08.33.1 распределяются по построенным помещениям. Для расчета берется фактическая площадь по данным технической инвентаризации. Общие затраты, относящиеся ко всем секциям Объекта, при едином сроке ввода в эксплуатацию распределяются между частями – секциями Объекта пропорционально фактической площади частей Объекта по данным технической инвентаризации. При разных сроках их ввода в эксплуатацию, общие затраты распределяются между частями – секциями Объекта пропорционально проектной площади частей Объекта.

Если на дату окончания строительства и готовности к передаче объектов строительства долежникам не выполнены работы по благоустройству прилегающей территории и прочие работы, не препятствующие передаче объектов долежникам, то на эти суммы создается резерв на счете 96.33 «Резервы предстоящих расходов на перенесенные работы» с отнесением данных сумм затрат на 08.33.1 счет. По мере выполнения данных работ резерв списывается. Возникающие разницы относятся на 91 счет.

Себестоимость помещений для передачи долежникам отражается на счете 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (долежникам)» по каждому помещению до даты подписания акта приема-передачи помещения участникам долевого строительства.

Себестоимость помещений, на которые не заключены договоры долевого участия отражается на счете 08.34.1 «Инвестиционные объекты регистрируемые в собственности организации для купли-продажи» по каждому помещению до даты регистрации права собственности. С даты регистрации права собственности данные помещения учитываются организацией на счете 43 «Готовая продукция».

Финансовый результат от строительства формируется по каждому помещению, передаваемому участнику долевого строительства на дату акта приема передачи передаваемого помещения и учитывается на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

Финансовый результат от строительства рассчитывается как разница между суммой договора, заключенного с участниками долевого строительства по данному помещению и суммой всех затрат, связанных со строительством помещения.

2.3. Учетная политика в целях налогообложения

2.3.1. Исчисление налога на добавленную стоимость

Для целей налогообложения НДС выручка от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав определяется по мере отгрузки товаров (работ, услуг) покупателю.

Раздельный учет операций, облагаемых и необлагаемых НДС, обеспечивается путем применения соответствующих субсчетов Рабочего плана счетов организации, а также регистров аналитического и синтетического учета в разрезе облагаемых и необлагаемых операций.

Организация не ведет раздельный учет в тех налоговых периодах, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство. При этом все суммы налога, предъявленные продавцами используемых в производстве товаров (работ, услуг), имущественных прав в указанном налоговом периоде, подлежат вычету. При исчислении совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, учитываются следующие расходы: 1) Прямые: расходы, связанные с приобретением и созданием актива, участвующего в налогооблагаемой деятельности; 2). Общехозяйственные расходы, отраженные на счете 26, в доле, приходящейся на налогооблагаемую деятельность, которая определяется исходя из пропорции стоимости отгруженных товаров (работ, услуг, имущественных прав), операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости товаров (работ, услуг, имущественных прав), отгруженных за налоговый период.

Если доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство, то сумма налога на добавленную стоимость, предъявленные налогоплательщикам по товарам (работам, услугам, имущественным правам), в том числе основным средствам, материальным активам, используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и освобождаемых от налогообложения операций, учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав), операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения). Указанная пропорция определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг, имущественных прав),

операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождению от налогообложения), в общей стоимости товаров (работ, услуг, имущественных прав), отгруженных за налоговый период.

Для определения базы, используемой в целях исчисления налога на добавленную стоимость, используются данные регистров бухгалтерской учета.

Суммы входного НДС по товарам, работам, услугам, формирующим стоимость строительства многоквартирного дома и отраженным на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» учитываются на счете 19.33.1. «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» в разрезе учета объектов строительства (номенклатурных групп) до окончания строительства объекта.

Суммы входного НДС по материалам, используемым при строительстве многоквартирного дома, учитываются на счете 19.03. В момент списания стоимости материалов в расходы на строительство объекта, в т.ч. принятия отчета от подрядчиков об использовании давальческих материалов суммы входного НДС переводятся на счет 19.33.1 по номенклатурным группам.

На дату подписания разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию суммы налога на добавленную стоимость по строительству учтенные на счете 19.33.1 распределяются по облагаемым и необлагаемым НДС операциям. НДС по облагаемым операциям определяется по доле площади нежилых помещений, на которые не заключены договоры долевого участия, построенных в общей площади всех построенных помещений. Суммы НДС по необлагаемым операциям включаются в стоимость товаров (работ, услуг), которые использовались для осуществления операций, не облагаемых НДС.

Суммы НДС по облагаемым операциям принимаются к вычету (п.6 ст.171 п.4 ст.170 НК РФ). Для расчета распределения сумм НДС по облагаемой и необлагаемой НДС деятельности применяется расчет из программы «1С Предприятие 8.3» Бит Строительство.

Экономия застройщика в виде услуг застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года не подлежит налогообложению НДС за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения. Услуги застройщика, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу застройщиком участнику долевого строительства объекта по договору участия в долевом строительстве в виде нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость (пп 23.1 п.3 ст. 149 НК).

В бухгалтерском балансе суммы НДС отражаются в разделе «Оборотные активы» по стр.1220.

2.3.2. Исчисление налога на прибыль

Организация ведет налоговый учет с использованием налоговых регистров бухгалтерской программы «1С: Предприятие 8.3» Конфигурация БИТ.Строительство.

Для целей налогообложения прибыли в соответствии со статьей 271 НК РФ доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав.

Доходы, относящиеся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, распределяются равномерно в течение срока, к которому они относятся, кроме доходов от реализации услуг застройщика (оказания услуг участника долевого строительства).

Доходы от оказания услуг, экономия от создания Объекта долевого участия учитываются как доходы от основного вида деятельности.

Расходы в соответствии со статьей 272 НК РФ признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы их оплаты, исходя из условий сделок.

К прямым расходам организации относятся материальные затраты, относящиеся к основному виду деятельности организации, в том числе аренда помещений, используемых в основной деятельности, заработная плата управляющего и рабочих, страховые взносы с ФОТ рабочих и управляющего, амортизация основных средств, используемых в основной деятельности. В случае, если основная деятельность не ведется, эти расходы относятся к косвенным расходам организации.

К косвенным расходам организации относятся заработная плата АУП, страховые взносы с ФОТ АУП.

Расходы, осуществленные в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам списываются по назначению в соответствующих отчетных периодах.

Амортизируемым имуществом признается объект основных средств стоимость которого превышает 100 000 руб. (п. 1 ст. 256 НК РФ).

Срок полезного использования основных средств определяется в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций изготовителей в пределах соответствующей амортизационной группы на основании Классификации основных средств, определяемой Правительством РФ.

Организация не применяет повышающие и понижающие коэффициенты в отношении собственных амортизируемых основных средств.

Для целей налогообложения прибыли в отношении приобретаемых объектов основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется исходя из срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации этого объекта предыдущими собственниками.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия правоустанавливающих документов, а при отсутствии такого срока — в расчете на 10 лет или иным локальным актом.

Амортизация нематериальных активов в целях налогообложения рассчитывается линейным методом.

Прямые расходы, понесенные в отчетном (налоговом) периоде в полном объеме списываются на финансовый результат – счет 90.02 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» - текущего отчетного (налогового) периода без распределения на остаток незавершенного производства (абз.3 п.2 ст.318 НК РФ).

Расходы на создание Объекта долевого строительства считаются по фактической себестоимости и включают все затраты, понесенные организацией для создания данного Объекта до даты окончания строительства и готовности к передаче объектов долевого строительства, утвержденной руководителем организации, но не ранее даты разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Также затратами на создание Объекта считаются проценты по целевому кредиту (целевым займам) начиная с периода проведения подготовительных работ, подготовки проектной документации, получения разрешительной документации, работ по освоению участка до момента определения финансового результата от строительства такого Объекта.

Затраты на создание Объекта долевого строительства являются незавершенным производством до момента определения финансового результата от создания такого Объекта. Учет затрат на строительство (создание) объектов недвижимости для дальнейшей продажи ведется на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе объектов - номенклатурных групп и статей затрат.

Финансовый результат от строительства формируется по каждому помещению, передаваемому участнику долевого строительства на дату акта приема передачи передаваемого помещения и учитывается на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

Финансовый результат от строительства рассчитывается как разница между суммой договора, заключенного с участниками долевого строительства по данному помещению и суммой всех затрат, связанных со строительством помещения.

Затраты, отраженные на счете 08.33.1, относящиеся к непроданным по ДДУ помещениям, включаются в себестоимость данных помещений в доле пропорционально площади этих помещений в общей площади всех построенных помещений по фактической себестоимости. Для расчета берется фактическая площадь по данным технической инвентаризации.

Для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль вести раздельный учет доходов и расходов по операциям с ценными бумагами обращающиеся и не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг.

Для целей налогообложения прибыли при реализации или ином выбытии ценных бумаг (кроме собственных акций) на расходы от реализации списывается цена приобретения реализованных ценных бумаг по методу стоимости каждой единицы. Для целей налогообложения корректировка стоимости долговых ценных бумаг в сторону номинала не предусмотрена.

Для целей налогообложения прибыли при отпуске материально-производственных запасов в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости запасов.

Для целей налогообложения прибыли внереализационным расходом признаются проценты, начисленные по долговому обязательству любого вида, исчисленные исходя из фактической ставки, предусмотренной соответствующим договором (ст. 269 НК РФ внес Закон N 420-ФЗ), проценты по начисленным по долговым обязательствам, признаваемым контролирующими сделками учитываются в расходах исходя из фактической ставки с учетом положений разд. V.1 НК РФ (п. 1 ст. 269 НК РФ).

2.3.3. Исчисление Налога на имущество

При определении налоговой базы по налогу на имущество остаточная стоимость объектов недвижимости, учтенных на балансе в качестве основных средств, определяется исходя из их первоначальной стоимости, уменьшенной на суммы накопленной амортизации и обесценения, с учетом последующих капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением объектов основных средств, и результатов проведенной переоценки основных средств на отчетную дату (переоцененной стоимости). Основные средства облагаются налогом на имущество организаций до их выбытия в порядке, установленном п. 40 ФСБУ 6/2020.

2.3.4. Исчисление Налога на землю

При исчислении налога на землю налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК РФ. Сумма налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

В течение налогового периода организация начисляет и уплачивает авансовые платежи по налогу на землю.

Сумма авансового платежа по налогу на землю исчисляется по итогам каждого отчетного периода в размере как одна четвертая соответствующей налоговой ставки процентной доли кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

2.4. Порядок формирования информации по движению денежных средств

Отчет о движении денежных средств составляется на основании ПБУ 23/2011. В Отчете отражают денежные потоки организации, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода. Денежные потоки организации - это платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов. К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости - депозитные вклады до востребования, краткосрочные банковские депозиты (не более 30 дней), высоколиквидные векселя.

Стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

3. Раскрытие существенных показателей Бухгалтерского баланса Общества

Основные средства (строка 11501 и строка 11503 баланса) приведены в Таблице 1.

Таблица 1

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов			начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка	
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2024г.	12 553	(4 996)	6 314	(12 281)	4 996	(789)	-	-	6 586	(789)
	за 2023г.	12 757	(2 610)	272	(476)	196	(2 582)	-	-	12 553	(4 996)
в том числе: Другие виды основных средств	за 2024г.	272	-	422	-	-	(122)	-	-	694	(122)
	за 2023г.	-	-	272	-	-	-	-	-	272	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2024г.	-	-	2 014	-	-	(286)	-	-	2 014	(286)
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	за 2024г.	-	-	3 878	-	-	(381)	-	-	3 878	(381)
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право пользования активом Здания	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право пользования активом Земельные участки	за 2023г.	476	(112)	-	(476)	196	(84)	-	-	-	-
	за 2024г.	12 281	(4 996)	-	(12 281)	4 996	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2023г.	12 281	(2 498)	-	-	-	(2 498)	-	-	12 281	(4 996)
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В связи с ликвидацией ООО «Риконт» учтено расторжение договора аренды земельных участков № Р-2109-01 от 14.09.2021г., признанное ранее правом пользования активом.

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	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 в том числе:	за 2024г.	1 143	5 171	-	(6 314)	-
	за 2023г.	-	1 415	-	(272)	1 143
Стенд (Макет) Интерактивная презентация ЖК Экография	за 2024г.	-	1 890	-	(1 890)	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-
Вагончик продаж	за 2024г.	1 143	2 735	-	(3 878)	-
	за 2023г.	-	1 143	-	-	1 143
Сооружение кад. №47:14:0303001:623, протяж. 200квм, назнач: коллектор канализации	за 2024г.	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-
Сооружение кад. №47:14:0000000:21610, протяж. 83квм, назнач: гидротехн. сооружение	за 2024г.	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-
Вывеска "Экография" из LED неона на стреле башенного крана	за 2024г.	-	320	-	(320)	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-
Забор деревянный шахматный (доска горизонтально) у Офиса продаж	за 2024г.	-	102	-	(102)	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения у офиса продаж ЖК Экография	за 2024г.	-	124	-	(124)	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер 8х2,40 (строит. вагончик)	за 2024г.	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	272	-	(272)	-

Раскрытие существенных признанных основных средств в 2024г.:

В связи с началом продаж жилых и нежилых помещений в строящемся объекте ЖК Экография в 2023году Обществом было принято решение разместить Офис продаж на Объекте строительства по адресу строительства в д. Ольгино. В связи с этим 23.08.2023г. был заключен договор на приобретение Вагончика продаж, который в 14.06.2024г. принят в состав Основных средств со следующими параметрами:

«Модульное здание для размещения офиса продаж 7000х4800х3000 мм (с подключением)»
Первоначальная стоимость 3878тыс.руб. (НДС сверху).

Срок амортизации в БУ признан 61мес. (5лет и 1месец), в НУ – также, отнесен к 4-ой амортизационной группе «Здания передвижные цельнометаллические», код 210.00.00.00.000 (СПИ свыше 5лет до 7лет). Счет отнесения Амортизации – сч.08.33.1.

Финансовые вложения (строка баланса 1170)

Наличие и движение финансовых вложений приведено в Таблице 3.

Таблица 3

Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				Текущей		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		накопленная коррек-тировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
Долгосрочные - всего	за 2024г.	400 000	-	-	(400 000)	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	400 000	-	-	-	-	-	-	-	400 000	-
в том числе: приобретение долей в уставном капитале	за 2024г.	400 000	-	-	(400 000)	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	400 000	-	-	-	-	-	-	-	400 000	-
Краткосрочные - всего	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	за 2024г.	400 000	-	-	(400 000)	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	400 000	-	-	-	-	-	-	-	400 000	-

В 4кв.2023г. Общество приняло решение о ликвидации ООО «Риконт» (Решение № 6/2023 Единственного участника ООО «Риконт» от 06.10.2023г.). Срок ликвидации – до 06.10.2024г. Ликвидатором назначена Борковская Ольга Андреевна.

Дочернее общество ООО «Риконт» (доля в уставном капитале 100%) было ликвидировано 07.05.2024г.

Стоимость приобретения 100% долей в УК ООО «Риконт» в сумме 400 000 тыс.руб. списана в расход в связи с добровольной ликвидацией ООО «Риконт» 07.05.2024г.

В соответствии с ликвидационным балансом ООО «Риконт», утвержденным Решением №2/2024 Единственного участника от 19.04.2024г., на основании Акта приема-передачи имущества ликвидироваемого ООО «Риконт» от 23.04.2024г., Общество получило следующее имущество:

1.1. Доля в размере 4/11 в праве общей долевой собственности на земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:168, общей площадью 6091 (Шесть тысяч девятьсот один) +/- 683 (Шестьсот восемьдесят три) квадратных метра, место нахождения: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», ЗАО «Петровское»**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: сельскохозяйственное производство. Рыночная стоимость указанной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок 1 440 577 (Один миллион четыреста сорок тысяч пятьсот семьдесят рублей 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).

1.2. Земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:1086, общей площадью 9609 (Девять тысяч шестьсот девять) +/- 34 (Тридцать четыре) квадратных метра, место нахождения: **Российская Федерация, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино, участок 60**, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения распределительных пунктов и подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов; Для размещения канализационных насосных станций; Для размещения газораспределительных пунктов; Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений; Для размещения водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин. Рыночная стоимость указанного земельного участка 10 533 674,00 (Десять миллионов пятьсот тридцать три тысячи шестьсот семьдесят четыре) рубля 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).

1.3. Земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:1087, общей площадью 157 (Сто пятьдесят семь) +/- 4 (Четыре) квадратных метра, место нахождения: **Российская Федерация, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино, участок 556**, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций код 10413. Рыночная стоимость указанного земельного участка 102 113,00 (Сто две тысячи сто тринадцать) рублей 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).

1.4. Земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:1088, общей площадью 186 (Сто восемьдесят шесть) +/- 5 (Пять) квадратных метра, место нахождения: **Российская Федерация, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, д. Ольгино, уч. 55 а**, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов, для размещения газораспределительных пунктов. Рыночная стоимость указанного земельного участка 308 939,00 (Триста восемь тысяч девятьсот тридцать девять) рублей 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).

1.5. Земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:1089, общей площадью 37107 (Тридцать одна тысяча сто семь) +/- 67 (Шестьдесят семь) квадратных метра, место нахождения: **РФ, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино, участок 55д**, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Рыночная стоимость указанного земельного участка 29 078 529,00 (Двадцать девять миллионов семьдесят восемь

тысяч пятьсот двадцать девять) рублей 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).

1.6. Земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:1090, общей площадью 2065 (Две тысячи шестьдесят пять) +/- 16 (Шестнадцать) квадратных метра, место нахождения: **Российская Федерация, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, территория «Ольгинские просторы», участок 1д, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Рыночная стоимость указанного земельного участка 21 900 626,00 (Двадцать один миллион девятьсот тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).**

1.7. Земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:1091, общей площадью 3764 (Три тысячи семьсот шестьдесят четыре) +/- 21 (Двадцать один) квадратных метра, место нахождения: **Российская Федерация, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, д. Ольгино, уч. 57, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Рыночная стоимость указанного земельного участка 39 919 591,00 (Тридцать девять миллионов девятьсот девятнадцать тысяч пятьсот девяносто один) рублей 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).**

1.8. Земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:1092, общей площадью 6575 (Шесть тысяч пятьсот семьдесят пять) +/- 28 (Двадцать восемь) квадратных метра, место нахождения: **РФ, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино, участок 58, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. Рыночная стоимость указанного земельного участка 5 678 696,00 (Пять миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).**

1.9. Земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:1093, общей площадью 3840 (Три тысячи восемьсот сорок) +/- 22 (Двадцать два) квадратных метра, место нахождения: **РФ, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино, участок 59, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Рыночная стоимость указанного земельного участка 40 725 619,00 (Сорок миллионов семьсот двадцать пять тысяч шестьсот девятнадцать) рублей 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).**

1.10. Земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:1094, общей площадью 71057 (Семьдесят одна тысяча пятьдесят семь) +/- 93 (Девяносто три) квадратных метра, место нахождения: **Российская Федерация, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино, участок 56, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов). Рыночная стоимость указанного земельного участка 753 604 251,00 (Семьсот пятьдесят три миллиона шестьсот четыре тысячи двести пятьдесят один) рубль 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).**

1.11. Земельный участок, кадастровый номер 47:14:0302004:1095, общей площадью 41940 (Сорок одна тысяча девятьсот сорок) +/- 72 (Семьдесят два) квадратных метра, место нахождения: **РФ, Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское**

поселение, деревня Ольгино, участок 55, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов). Рыночная стоимость указанного участка 444 800 122,00 (Четыреста сорок четыре миллиона восемьсот тысяч сто двадцать два) рубля 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).

1.12. Сооружение, местоположение: **Ленинградская область, р-н. Ломоносовский, д. Низино**, протяженностью 3798 (Три тысячи семьсот девяносто восемь) метров, назначение: коллектор канализации, наименование: коллектор канализации, кадастровый номер **47:14:0303001:623**. Рыночная стоимость указанного сооружения составляет 1,00 (Один) рубль 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).

1.13. Сооружение, местоположение: **Ленинградская область, Ломоносовский район, Низинское сельское поселение, дер. Низино**, протяженностью 83 (Восемьдесят три) метра, назначение: нежилое, наименование: гидротехническое сооружение (инв.2000), кадастровый номер **47:14:0000000:21610**. Рыночная стоимость указанного сооружения составляет 1,00 (Один) рубль 00 копеек и определена на основании Отчета № 10-04/02/2024 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества от 18 апреля 2024 г., произведенной ООО «Содружество» (ОГРН: 1157847284154).

1.14. Дебиторская задолженность ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» (ИНН: 7839138845):

- по Соглашению о возмещении затрат б/н от 21.11.2022г. по Соглашению о замене стороны в договоре о подключении (технологическом присоединении) к центральной системе холодного водоснабжения от 20.04.2022г к договору 20210723/1 от 23.07.2021г. в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 31.03.2023г. размере 2 890 547,40 (Два миллиона восемьсот девяносто тысяч пятьсот сорок семь) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% - 481 757,90 руб.;

- по Соглашению о возмещении затрат б/н от 21.11.2022г. по Соглашению о замене стороны в договоре о подключении (технологическом присоединении) к центральной системе холодного водоснабжения от 20.04.2022г. к договору 20210723/2 от 23.07.2021г. в ред. Соглашения о зачете взаимных требований от 21.11.2022г. и ДС № 1 от 31.03.2023г. в размере 977 120,19 (Девятьсот семьдесят семь тысяч сто двадцать) рублей 19 копеек, в т.ч. НДС 20% - 162 853,37 руб.;

- по Договору о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения №ТПЗЛ-660-2-2021 от 15.04.2021 г. в редакции Дополнительного соглашения №2 от 31.08.2022г. в размере 35 138,90 (Тридцать пять тысяч сто тридцать восемь) рублей 90 копеек, в т.ч. НДС 20% - 5 856,48 руб.;

- по Договору № Р-21/09-01 аренды земельного участка для его освоения в целях жилищного строительства от 14.09.2021г. в размере 1 490 400,00 (Один миллион четыреста девяносто тысяч четыреста) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% - 248 400 руб.

А также денежные средства в размере 2 119 000 руб.

Наличие и движение Запасов приведено в Таблице 3.

Таблица 3

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
		себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	за 2024г.	301 898	-	301 898	1 691 601	(1 978)	-	-	1 991 521	-	1 991 521
	за 2023г.	136 954	-	136 954	165 189	(245)	-	-	301 898	-	301 898
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2024г.	1	-	1	1 977	(1 978)	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	246	(245)	-	-	1	-	1
Готовая продукция	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное производство (строительство ЖК Экография)	за 2024г.	301 897	-	301 897	341 531	-	-	-	643 428	-	643 428
	за 2023г.	136 954	-	136 954	164 943	-	-	-	301 897	-	301 897
Основное производство (земельные участки под строительство ЖК Экография)	за 2024г.	-	-	-	1 348 093	-	-	-	1 348 093	-	1 348 093
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Запасы (строка баланса 1210) включает в себя:

Наименование Объекты строительства	Сальдо на 01.01.2024		Обороты за 2024		Сальдо на 31.12.2024	
	Сумма, в тыс. руб.		Поступило Сумма, в тыс. руб.	Выбыло Сумма, в тыс. руб.	Сумма, в тыс. руб.	
Материалы		1	1977,00	(1 978)		0,00
Основное производство (строительство ЖК Экография)	301 897,00		341 531,00			643 428,00
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2.3)	6 598,00		42 723,00			49 321,00
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2.3) кладовки	81,00		1 017,00			1 098,00
Строительство ЖК Экография (МКД 2этап к 1)	205,00		10 363,00			10 568,00
Строительство ЖК Экография (МКД 2этап к 1) кладовки	0		297,00			297,00
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7)	7 328,00		22 953,00			30 281,00
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7) кладовки	73,00		555,00			628,00
Строительство ЖК Экография (общее)	287 012,00		263 623,00			550 635,00
Земельные участки под строительство	600,00		0,00			600,00
Основное производство (земельные участки под строительство ЖК Экография)	0,00		1 348 093,00			1 348 093,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:1086, S=9609кв.м, виды разреш.исп-ния: для размещения инфраструктуры			10 534,00			10 534,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:1087, S=157кв.м, виды разреш.исп-ния: для размещения инфраструктуры			102,00			102,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:1088, S=186кв.м, виды разреш.исп-ния: для размещения инфраструктуры			309,00			309,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:1089, S=37107кв.м, виды разреш.исп-ния: для комплекс. освоения в цел жил.строе			29 078,00			29 078,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:1090, S=2065кв.м, виды разреш.исп-ния: для комплекс. освоения в цел жил.строе			21 901,00			21 901,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:1091, S=3764кв.м, виды разреш.исп-ния: для комплекс. освоения в цел жил.строе			39 920,00			39 920,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:1092, S=6575кв.м, виды разреш.исп-ния: для размещ. объектов ДОУ и СОО			5 679,00			5 679,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:1093, S=3840кв.м, виды разреш.исп-ния: для комплекс. освоения в цел. жил.строе			40 726,00			40 726,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:1094, S=71057кв.м, виды разреш.исп-ния: для размещ. МЖД			753 604,00			753 604,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:1095, S=41940кв.м, виды разреш.исп-ния: для размещ. МЖД			444 800,00			444 800,00
ЗУ кад. № 47:14:0302004:168, S=6091кв.м, назначение: с/х. Доля в общей долевой собственности 4/11			1 440,00			1 440,00
Итого	301 898,00		1 691 601,00	(1 978)		1 991 521,00

Расшифровка существенных показателей дебиторской и кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность (срока баланса 1230) включает в себя:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками

Контрагенты Договоры	ИНН		Предмет договора	Сумма на 31.12.2024, в тыс. руб.
	Срок действия до			
Расчеты по авансам выданным, в т.ч. существенная КОРТЕН ООО	7806266270			180
Дог. № ПО-0011-24(т) от 11.11.24г. (благоустройство тер)	1 кв. 2025	благоустройство территории		180
ЛОЭП ООО	7804630037			21 084
Дог. подряда № С-ЛП-7 от 11.07.2024г. (котельная)	30.09.2025	комплекс СМР, пусконаладочных и иных работ для строит-ва источника теплоснабжения: Отдельно стоящая газовая котельная мощностью 5,74МВт/час (4,94 Гкал/час)		21 084
МЕТЕОР ЛИФТ ООО (КПП 774550001)	7805223443			25 086
Контракт № В7НО-9081/9105 от 23.10.2024г.	1 кв. 2025	поставка лифтового оборудования		25 086
ПЕТЕРБУРГАЗ ООО	7838017541			35
ТПЗЛ-660-2-2021 от 15.04.2021 (в ред. ДС2 от 31.08.22г)	31.08.2025	подключение (тех.присоединение) объектов кап.строит-ва к сети газораспределения		35
ПО УСП-МОНОЛИТ ООО	7810373998			965 791
Дог. тп № ОГП-23/10-01 от 03.10.23г (ВГ1) дс3 от 16.08.24		вг1 на котельную. Срок РТК - 27мес, Срок ЛОЭП- 13мес		
в т.ч. ВГ1 по дог. с РТК	30.11.2026	долгосрочная задолженность/ вознаграждение генподрядчика за подрядные работы по дог. на подключение объектов к системе теплоснабжения, заключенного с РТК		985
в т.ч. ВГ1 по дог. с ЛОЭП	30.09.2025	краткосрочная задолженность/ вознаграждение генподрядчика за подрядные работы по дог. на строительство котельной, заключенного с ЛОЭП		256
Дог. тп № ОГП-23/10-01 от 03.10.23г. (пос) (ДС№2 от 10.10.23)	31.03.2026	долгосрочная задолженность/ Проект организации строит-ва (ПОС)		44 278
Дог. тп № ОГП-23/10-02 от 03.10.23	31.03.2026	долгосрочная задолженность/ авансы за СМР на объекте 1 (МЖД: этап 1. корпус 2, корпус 3)		520 099

Дог. гп № ОГП-23/10-02 от 03.10.23 (ВГ1)	31.03.2026	долгосрочная задолженность/ вознаграждение генподрядчика за подрядные работы по 1этапу строительства в размере 6% на смр, 2% на оборудование	2 928
Дог. гп № ОГП-23/10-03 от 03.10.23	30.06.2026	долгосрочная задолженность/ авансы за СМР на объекте 2 (МЖД: этап 2. корпус 1)	179 465
Дог. гп № ОГП-23/10-03 от 03.10.23 (ВГ1)	30.06.2026	долгосрочная задолженность/ вознаграждение генподрядчика за подрядные работы по 2этапу строительства в размере 6% на смр, 2% на оборудование	716
Дог. гп № ОГП-23/10-04 от 03.10.23	30.06.2026	долгосрочная задолженность/ авансы за СМР на объекте 4 (МЖД: этап 4. корпус 6, корпус 7)	151 562
Дог. гп № ОГП-23/10-04 от 03.10.23 (ВГ1)	30.06.2026	долгосрочная задолженность/ вознаграждение генподрядчика за подрядные работы по 4этапу строительства в размере 6% на смр, 2% на оборудование	842
Дог. гп № ОГП-24/10-05 от 30.09.24г.	30.06.2026	долгосрочная задолженность/ авансы за СМР на объектах инженер инфраструк (очистные сооруж, сети водоснабж, улично-дорож сеть)	64 660
РЕГИОНАЛЬНАЯ ТЕПЛОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ ООО	7811739941		93 474
Дог. подключения к сетям теплоснабжения № ТСН-С-01/07 от 11.07.2024	30.11.2026	комплекс работ по подключению объектов МЖД к сетям теплоснабжения	93 474
РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО ПАО (КПП 997650001)	7803002209		110 021
Дог. № 22-086179-100-047 от 18.11.2022г.(в ред. ДС2)	18.05.2025	технологич.присоединение энергоприним устройств к ГРЩ-0,4кВ МЖД, ТЦ, ДОУ	94 316
Дог.№ ОД-23607-14/38434-З-13 от 17.03.14г. об осущ.тех.подключ.к эл.сетям (в ред ДС14)	30.04.2026	технологич.присоединение энергоприним устройств к ГРЩ-0,4кВ МЖД, спорт.площ, котельной, сетей	15 705
СТУДИЯ-17 ООО АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО	7826706723		1 865
Дог. № 02/22 от 07.02.22г. (ДОУ) (в ред. ДС4)	23.08.2025	разработка ПД и РД	360
ДС №4,6 Дог. № 06/21 от 01.10.2021г. (ЖД)(в ред.ДС6/1)	16.12.2025	разработка ПД и РД	1 330
ДС №7 Дог. № 06/21 от 01.10.2021г. (ЖД)	20.12.2024	разработка ПД и РД	175
ЯСЕНЬ-ЭЛЕКТРО ООО	7826004837		4 968
Дог. № 24-21 от 20.06.2024г.	09.01.2025	работы по тех сопровождению и получению ТУ на освождение з/у от инженерных сетей Россети	1 590
Дог. № 24-31 от 23.07.2024г.	09.01.2025	СМР по выносу КП-10кВ на з/у 1089,1095	3 378
Прочая несущественная задолженность			1 044
Итого			1 223 548
в т.ч. краткосрочная			148 834
в т.ч. долгосрочная			1 074 714

- расходы будущих периодов включают расчеты по добровольному страхованию работников (ДМС)

Наименование	Обороты за 2024г.		Сальдо на 31.12.2024, в тыс.руб.
	Поступило	Использовано	Сумма, в тыс.руб.
Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	52	27	25
Платежи (взносы) по прочим видам страхования	52	27	25
Итого	52	27	25
- расчеты с разными дебиторами			
Контрагенты	Сумма задолженности на 31.12.2024г., в тыс.руб.		
Договоры	Срок действия до		
Документы расчетов с контрагентом			
ПО УСП-МОНОЛИТ ООО			
Прил.№6 к Рам.согл.ген.подряда № ОГП-23/10-01 от 03.10.2023г. (компенсация потребл.ресурсов)	До полного исполнения обязательств		
Номенклатурные группы	Плановый срок завершения строительства		
Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства	1 кв2026		
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3)	1 кв2026		
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3) кладовки	2 кв2026		
Строительство ЖК Экография (МКД 2этап к 1)	2 кв2026		
Строительство ЖК Экография (МКД 2этап к 1) кладовки	2 кв2026		
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7)	2 кв2026		
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7) кладовки			
Итого	1 262 623		

Денежные средства дольщиков аккумулируются на счетах ЭСКРОУ.

Раскрытые счета ЭСКРОУ и расчет по ДДУ будет осуществлен по окончании строительства Объектов.

Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024г. отсутствует.

Наличие и движение дебиторской задолженности приведена в Таблице 4.

Таблица 4

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
				поступление			выбыло			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	за 2024г.	315 279	-	2 076 342	-	-	-	-	(56 589)	-	2 335 032	-
	за 2023г.	-	-	315 279	-	-	-	-	-	-	315 279	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2024г.	101 344	-	1 029 959	-	-	-	-	(56 589)	-	1 074 714	-
	за 2023г.	-	-	101 344	-	-	-	-	-	-	101 344	-
Прочая	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
долгосрочная задолженность участников долевого строительства	за 2024г.	213 935	-	1 046 383	-	-	-	-	-	X	1 260 318	-
	за 2023г.	-	-	213 935	-	-	-	-	-	X	213 935	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2024г.	50 050	-	94 365	-	(49 840)	-	-	56 589	-	151 164	-
	за 2023г.	27 101	-	49 644	-	(26 695)	-	-	-	-	50 050	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2024г.	50 031	-	92 035	-	(49 821)	-	-	56 589	-	148 834	-
	за 2023г.	11 357	-	49 629	-	(10 955)	-	-	-	-	50 031	-
Прочая	за 2024г.	19	-	2 330	-	(19)	-	-	-	-	2 330	-
	за 2023г.	15 744	-	15	-	(15 740)	-	-	-	-	19	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	за 2024г.	365 329	-	2 170 707	-	(49 840)	-	-	X	-	2 486 196	-
	за 2023г.	27 101	-	364 923	-	(26 695)	-	-	X	-	365 329	-

Кредиторская задолженность (строка баланса 1510) включает в себя:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками:

Договоры	Срок оплаты по договору	Предмет договора	Сумма задолженности на 31.12.2024г., в тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками ВанГА ООО Дог. № 20092023/В от 20.09.23г.	9731047018 15.01.2025	комплекс аналитич.услуг для проведения и предиктивной оптимизации маркетинг кампании с использованием программного продукта "OneGA"	1876 1876
ДОМКЛИК ООО Дог. № 02-0012359 от 08.09.2023г. Дог. № 03-0012359 от 08.09.2023г. Зубаткин Андрей Сергеевич ИП Дог. № 98 от 02.05.24г.	7736249247 20.01.2025 20.01.2025 890506456750 09.01.2025	он-лайн рег дду возмещение уплаты госпошлин за рег.дду контроль и аудит проекта продвижения в сети интернет	119 59 60 32 32
Кубова Наталья Валерьевна ИП Дог. № 134 от 08.08.2023г. ЛЕНОБВОВОДОКАНАЛ ГУП (КПП 470745010) Дог. хол.водоснабжения и водоотведения № ЛМН-ПЧ-358/2023-БК от 09.07.2024г. п.123 пп.4 постановления Прав-ва РФ от 29.07.2013 (№644)	780246088164 09.01.2025 4703144282 10.01.2025 на основании выставленного счета 10.01.2025 на основании выставленного счета	размещение РИМ хол водоснабжение и водоотведение для строит.площадки плата за превышения ПДК	1418 1418 4 3 1
ЛИНДЭЙЛИ ООО Дог. № 110185 от 13.05.24г. ОГН, ООО Агентский дог. № ОГП-23/09-01 от 25.09.23г.(1этап 3корпус)	7816659619 14.01.2025 7806514830 31.01.2025	замена ковров в отделе продаж Агентское вознаграждение за поиск покупателей (дольщиков) на объекты 1 этапа строительства по ставкам: 6% по своим +2% по сторонним дду	4 4 4136 1508
Агентский дог. № ОГП-23/09-02 от 25.09.23г.(4этап 7корпус)	31.01.2025	Агентское вознаграждение за поиск покупателей (дольщиков) на объекты 4 этапа строительства по ставкам: 6% по своим +2% по сторонним дду	549
Агентский дог. № ОГП-24/05-01 от 14.05.24г.(2этап 1корпус)	31.01.2025	Агентское вознаграждение за поиск покупателей (дольщиков) на объекты 2 этапа строительства по ставкам: 6% по своим +2% по сторонним дду	280
Агентский дог. № ОГП-24/05-02 от 14.05.24г.(4этап 6корпус)	31.01.2025	Агентское вознаграждение за поиск покупателей (дольщиков) на объекты 4 этапа строительства по ставкам: 6% по своим +2% по сторонним дду	177

Агентский дог. № ОГП-24/06-01 от 25.06.24г.(1этап 2корпус)	31.01.2025	Агентское вознаграждение за поиск покупателей (допльщиков) на объекты 1 этапа строительства по ставкам: 6% по своим +2% по сторонним дду	1343
ДКП №ОГН-24/12-02 от 28.12.2024	30.01.2025	приобретение мебели/оргтехники в ОП	279
ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО Дог. № 47300000334957 от 12.07.2023г.	7841322249 18.01.2025	электроснабжение для офиса продаж и строит.площадки	676 676
ПКТИ Фундамент-тест ООО Дог. № 13-24 от 18.03.2024г.	7840423357 15.01.2025 (в теч.10 банк. дней с даты акта)	организация и проведение мониторинга за деформациями фундаментов корпусов 1,2,3,6,7	252 252
ПО УСП-МОНОЛИТ ООО Дог. м № ОГП-23/10-01 от 03.10.23г. (опр) (ДС№1 от 03.10.23 в ред.дс1/2)	7810373998 20 банковских дней с даты 31.12.2024	охрана строит.площадки	600 600
РЕКА ДИДЖИТАЛ ООО Дог. № 05/08/24 от 01.08.2024г.	7802953603 09.01.2025	ежемес.обслуживание и тех.поддержка сайта	30 30
СТУДИЯ-17 ООО АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО Дог. № 03/22 от 01.02.22г. (ПЦ)	7826706723 5 банковских дней с даты 29.12.2024 на основании выставленного счета	разработка ПД и РД	751 331
Дог. № 06/21-АН от 01.10.2023г. (АН на ЖД1,2этап)	7 банковских дней с даты 28.12.2024 на основании выставленного счета	авторский надзор за строительством	290
Дог. № 15/24-АН от 01.09.2024г. (АН на инж.сети, дороги)	7 банковских дней с даты 28.12.2024 на основании выставленного счета	авторский надзор за строительством наружн.инжен.сетей, инж.ен.сооружений, внутриквартальных дорог	130
ЭТАЖИ. СМАРТ ООО Агентский дог. №8-б/н от 25.11.2024 (4%)	7203567260 09.01.2025 на основании выставленного счета	Агентское вознаграждение за поиск покупателей (допльщиков)	231 231
Итого			10129

- расчеты по налогам и сборам:

Виды платежей в бюджет (фонды)	Примечание	Сумма на 31.12.2024г., в тыс.руб.
Земельный налог	за 4кв24, подлежит уплате 28.02.2025	222
Итого		222

- расчеты по социальному страхованию:

Виды платежей в бюджет (фонды)	Примечание	Сумма на 31.12.2024г., в тыс.руб.
Страховые взносы по единому тарифу за 12 24, подлежит уплате 28.01.2025		83
Итого	-	83

- расчеты с разными кредиторами:

Контрагенты	ИНН	Предмет договора	Сумма на 31.12.2024г., в тыс.руб.
Договоры	Срок действия до		
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			1025
ПАО СБЕРБАНК	7707083893	Субсидии банка. Взаимуются на цели компенсации недополученных банком доходов в связи с предоставлением льготной ипотеки дольщикам	1025
Усл. о сотрудничестве № 118423 от 26.12.23г.		Оплата осуществляется в срок не позднее 15.01.2025	1025
Итого			1025

Заемные средства, отраженные по строкам 1410 и 1510 баланса:

Контрагенты	ИНН	Срок действия	Комментарий	Сумма на 31.12.2024г., в тыс. руб.
Договоры				
Расчеты по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам				
Долгосрочные и краткосрочные кредиты				
ПАО СБЕРБАНК	7707083893			2 146 168
Договор кредита № 550F00GNO-001 от 06.04.2023г.	01.10.2025		Отражен в составе Краткосрочных обязательств по строке 15101 «Краткосрочные кредиты». Целевой кредит на оплату долей в УК ООО «Риконт». Продлен срок возврата подписанием дс2 от 07.11.24	283 200
Договор об открытии невозобл. кредитной линии N 550F00GNO-002 от 26.06.2023г. (1этап)	27.12.2026		Целевой кредит на строительство ЖК Экография, лимит 2 682 080 тыс.руб. , выдача - по 26.03.26, на фин-ние к 1.2.3,6,7 спорт.плещ, котельной, ЛОС, подъездных дорог, погашение по графику:27.03.26-77%,27.06.26-10%,27.09.26-10%, 27.12.26-3%	1 862 968
Проценты по долгосрочным кредитам				
ПАО СБЕРБАНК	7707083893			80 554

Договор кредита № 550F00GNQ-001 от 06.04.2023г.	ежемесячно, 27 числа каждого месяца	Отражен в составе Краткосрочных обязательств по строке 15103 «Проценты по долгосрочным кредитам», т.к. это проценты за декабрь 2024, подлежащие перечислению 27.01.2025г.	1 749
Договор об открытии невозобл. кредитной линии N 550F00GNQ-002 от 26.06.2023г. (1этап)	27.12.2026	Проценты уплачиваются в конце срока действия обязательств (в дату, которая наступит ранее: 26.03.2026 или дата закрытия всех счетов эскроу, открытых в Банке в рамках Проекта строительства. Погашение по графику: 27.03.26-77%, 27.06.26-10%, 27.09.26-10%, 27.12.26-3%	78 805
Долгосрочные займы Охта Групп, ООО	7806146216		193 720
Дог. займа № ОГ-22/03-04 от 28.03.2022г. (13,5%)	27.09.2028	в ред дс от 05.04.23 на продление срока возврата	6500
Дог. займа № ОГ-22/04-03 от 08.04.2022г. (13,5%)	27.09.2028	в ред дс от 05.04.23 на продление срока возврата	3000
Дог. займа № ОГ-22/06-03 от 07.06.2022г. (13,5%)	27.09.2028	в ред дс от 05.04.23 на продление срока возврата	11000
Дог. займа № ОГ-22/07-01 от 06.07.2022г. (13,5%)	27.09.2028	в ред дс от 05.04.23 на продление срока возврата	15600
Дог. займа № ОГ-22/08-06 от 17.08.2022г. (13,5%)	27.09.2028	в ред дс от 05.04.23 на продление срока возврата	11500
Дог. займа № ОГ-22/09-04 от 16.09.2022г. (13,5%)	27.09.2028	в ред дс от 05.04.23 на продление срока возврата	19500
Дог. займа № ОГ-22/10-03 от 04.10.2022г. (13,5%)	27.09.2028	в ред дс от 05.04.23 на продление срока возврата	5800
Дог. займа № ОГ-22/11-03 от 15.11.2022г. (13,5%)	27.09.2028	в ред дс от 05.04.23 на продление срока возврата	3000
Дог. займа № ОГ-22/12-07 от 23.12.2022г. (13,5%)	27.09.2028	в ред дс от 05.04.23 на продление срока возврата	23000
Дог. займа № ОГ-23/01-06 от 16.01.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028	дс от 05.04.23. Заем признается целевым на оплату расходов по строительству.	4000
Дог. займа № ОГ-23/02-01 от 15.02.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028	дс от 05.04.23. Заем признается целевым на оплату расходов по строительству.	4250
Дог. займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028	дс от 05.04.23. Заем признается целевым на оплату расходов по строительству. Договор займа заключен на сумму 100 000 тыс.руб.	86570
Проценты по долгосрочным займам Охта Групп, ООО	7806146216		48 113
Дог. займа № ОГ-22/03-04 от 28.03.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	2426

Дог. займа № ОГ-22/04-03 от 08.04.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	1107
Дог. займа № ОГ-22/06-03 от 07.06.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	3742
Дог. займа № ОГ-22/07-01 от 06.07.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	5235
Дог. займа № ОГ-22/08-06 от 17.08.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	3636
Дог. займа № ОГ-22/09-04 от 16.09.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	5982
Дог. займа № ОГ-22/10-03 от 04.10.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	1737
Дог. займа № ОГ-22/11-03 от 15.11.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	862
Дог. займа № ОГ-22/12-07 от 23.12.2022г. (13,5%)	27.09.2028	Проценты подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	6287
Дог. займа № ОГ-23/01-06 от 16.01.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028	Проценты признаются целевыми и подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	1058
Дог. займа № ОГ-23/02-01 от 15.02.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028	Проценты признаются целевыми и подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	1065
Дог. займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%) Ц	27.09.2028	Проценты признаются целевыми и подлежат оплате одновременно с возвратом тела займа	14976
Итого			2 468 555

Сумма процентов по целевым займам, отнесенная на стоимость инвестиционного актива ЖК Экография, составляет 17 099 тыс.руб., в т.ч. в 2024г – 11 290 тыс. руб.

Сумма процентов по целевым кредитам, отнесенная на стоимость инвестиционного актива ЖК Экография, составляет 122 465 тыс.руб., в т.ч. в 2024г – 91 247тыс. руб.

Сумма прочих процентов (за рассрочку), отнесенная на стоимость инвестиционного актива ЖК «Экография, составляет 65 819 тыс.руб., в т.ч. в 2024г. – 0 тыс. руб.

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024г. отсутствует.

Наличие и движение кредиторской задолженности приведена в Таблице 5.

Таблица 5

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
			поступление			выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2024г.	1 505 025	2 103 709	93 571	(5 181)	-	(253 200)	3 443 924
	за 2023г.	8 814	1 410 086	33 347	(3 633)	-	56 411	1 505 025
в том числе:								
кредиты	за 2024г.	1 090 927	1 035 116	68 930	-	-	(253 200)	1 941 773
	за 2023г.	-	1 127 852	9 875	-	-	(46 800)	1 090 927
займы	за 2024г.	194 982	22 210	24 641	-	-	-	241 833
	за 2023г.	-	68 299	23 472	-	-	103 211	194 982
прочая	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
долгосрочные обязательства по аренде:	за 2024г.	5 181	-	-	(5 181)	-	-	-
	за 2023г.	8 814	-	-	(3 633)	-	-	5 181
долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства	за 2024г.	213 935	1 046 383	-	-	-	-	1 260 318
	за 2023г.	-	213 935	-	-	-	-	213 935
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2024г.	83 805	11 459	1 749	(53 805)	-	253 200	296 408
	за 2023г.	413 475	30 020	780	(304 659)	-	(56 411)	83 805
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2024г.	28 749	10 129	-	(28 749)	-	-	10 129
	за 2023г.	4 010	28 749	-	(4 010)	-	-	28 749
авансы полученные	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	за 2024г.	7	305	-	(7)	-	-	305
	за 2023г.	-	7	-	-	-	-	7
кредиты	за 2024г.	47 580	-	1 749	(17 580)	-	253 200	284 949
	за 2023г.	-	-	780	-	-	46 800	47 580
займы	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	103 211	-	-	-	-	(103 211)	-
прочая	за 2024г.	4 875	1 025	-	(4 875)	-	-	1 025
	за 2023г.	304 552	972	-	(300 649)	-	-	4 875
краткосрочные обязательства по аренде	за 2024г.	2 594	-	-	(2 594)	-	-	-
	за 2023г.	1 702	892	-	-	-	-	2 594
Итого	за 2024г.	1 588 830	2 115 168	95 320	(58 986)	-	X	3 740 332
	за 2023г.	422 289	1 440 706	34 127	(308 292)	-	X	1 588 830

Расчеты по Аккредитиву

По строке 12502 баланса отражены суммы нераскрытых Аккредитивов, а именно:

1. Аккредитив, открытый Обществом в 2023г. в ПАО «Сбербанк», для расчетов с ООО «ПО УСП -МОНОЛИТ» за СМР по дог. генерального подряда № ОГП-23/10-02 от 03.10.2023г.

Сумма аккредитива – 645 000 тыс.руб.

Вид аккредитива: отзывный, покрытый (депонированный)

Срок действия – 27.12.2026г. Способ исполнения – по предоставлению документов, частичное использование разрешено.

По состоянию на 31.12.2024г. аккредитив раскрыт на сумму 512 852 тыс.руб., остаток – 132 148 тыс.руб.

2. Аккредитив, открытый Обществом 21.11.2024г. в ПАО «Сбербанк» для расчетов с ООО «ПО УСП -МОНОЛИТ» за СМР по дог. генерального подряда № ОГП-24/10-05 от 30.09.2024г., частичное погашение по Дог. № 550F00GNQ-001 от 06.04.23г., а также на финансирование затрат/ возмещение ранее понесенных затрат на строительство 1-го этапа и иных затрат, связанных с реализацией 1-го этапа строительства.

Сумма аккредитива – 130 000 тыс.руб.

Вид аккредитива: отзывный, покрытый (депонированный)

Срок действия – 27.12.2026г.

Способ исполнения – по предоставлению документов, частичное использование разрешено.

По состоянию на 31.12.2024г. аккредитив не раскрывался.

Расшифровка прочих обязательств

По строке 14502 баланса отражены обязательства Общества перед участниками долевого строительства:

Номенклатурные группы	Срок передачи объектов по условиям ДДУ	Сумма на 31.12.2024г., в тыс. руб.
Целевое финансирование по договорам долевого участия		
		1 260 318
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3)	Не позднее 31.12.2026	702 512
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3) кладовки	Не позднее 31.12.2026	6 774
Строительство ЖК Экография (МКД 2этап к 1)	Не позднее 30.06.2027	146 582
Строительство ЖК Экография (МКД 2этап к 1) кладовки	Не позднее 30.06.2027	2 007
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7)	7 корпус - не позднее 31.12.2026, 6 корпус – не позднее 31.03.2027	398 525
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7) кладовки	7 корпус - не позднее 31.12.2026, 6 корпус – не позднее 31.03.2027	3 918
Итого		1 260 318

4. Расчеты по ФСБУ 25/2018

В соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 по состоянию на 01.01.2024г. в учете были признаны права пользования активами, а также обязательство по аренде:

Актив – земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0302004:1090, 47:14:0302004:1089, 47:14:0302004:1095, 47:14:0302004:1093, 47:14:0302004:1091, 47:14:0302004:1088, 47:14:0302004:1094, 47:14:0302004:1092, 47:14:0302004:1086, 47:14:0302004:1087, расположенные по адресу: Ленинградская область, МО Ломоносовский муниципальный район, МО Низинское сельское поселение, деревня Ольгино.

Право пользования Активом на основании Дог. № Р-21/09-01 аренды земельного участка для его освоения в целях жилищного строительства от 14.09.2021г., заключенного с ООО «Риконт» на 5 лет.

Арендный земельный участок Организация использует в основной деятельности в целях реализации проекта строительства, что предусмотрено условиями договора аренды. Других ограничений использования предмета аренды по договору нет.

Сумма арендной платы в месяц составляет 324тыс. руб., в т.ч. НДС (20%).

Срок оплаты – постоплата 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

Ставка дисконтирования для расчета процентных расходов установлена Организацией в сумме 10 % годовых.

Процентные расходы за весь период = 3 109 тыс. руб., стоимость обязательства 12 281 тыс. руб.

В 2024г. данный Актив выбыл в связи с ликвидацией арендатора ООО «Риконт».

Счет, Наименование счета		Сальдо на 01.01.2024		Обороты за 2024		Сальдо на 31.12.2024	
Контрагенты	Договоры	Сумма, в тыс. руб.		Сумма, в тыс. руб.		Сумма, в тыс. руб.	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
76.07, Расчеты по аренде			8 747	12 830	4 083		
76.07.1, Арендные обязательства			10 692	10 692			
РИКОНТ ООО			10 692	10 692			
P-2109-01 от 14.09.2021			10 692	10 692			
76.07.2, Задолженность по арендным платежам			972	2 138	1 166		
РИКОНТ ООО			972	2 138	1 166		
P-2109-01 от 14.09.2021			972	2 138	1 166		
76.07.5, Проценты по аренде		1 135			1 135		
РИКОНТ ООО		1 135			1 135		
P-2109-01 от 14.09.2021		1 135			1 135		
76.07.9, НДС по арендным обязательствам		1 782			1 782		
РИКОНТ ООО		1 782			1 782		
P-2109-01 от 14.09.2021		1 782			1 782		
Итого			8 747	12 830	4 083		

В составе Прочих доходов Отчета о финансовых результатов за 2024 год отражен результат от досрочного выбытия Актива в сумме 580 тыс. руб.

5. Расшифровка существенных показателей Отчета о финансовых результатах

Затраты на производство приведены в Таблице 6.

Таблица 6

Затраты на производство

Наименование показателя	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	149	30
Расходы на оплату труда	1 915	764
Отчисления на социальные нужды	377	231
Амортизация	0	84
Прочие затраты	961	972
Итого по элементам	3 402	2 081
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 402	2 081

По строке 2220 «Управленческие расходы»:

Наименование расхода	Сумма за 2024 г., в тыс. руб.	Сумма за 2023г., в тыс. руб.	Изменения, в тыс. руб.
Заработная плата	1 915	764	1151
Оценочные услуги	150	0	150
Нотариальные и регистрационные услуги	337	763	(426)
Страховые взносы в пенсионный фонд, НС и ПЗ	377	231	146
Внешний аудит	213	110	103
Амортизация предмета аренды	0	84	(84)
Аренда помещений	108	45	63
Отчётность через интернет и электронный документооборот, услуги связи	60	40	20
Канцтовары и хозяйинвентарь, офисная техника	149	30	119
Аренда оборудования	1	8	(7)
Создание сайта	9	4	5
ДМС	27	0	27
Транспортные услуги, почтовые расходы	48	0	48
Прочее	8	2	6
ИТОГО	3 402,00	2 081,00	1321

Расшифровка показателя «Прочие доходы»:

Наименование дохода	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
Проценты к получению (строка 2320) в т.ч.	0	18
Проценты к получению по займам	0	0
Проценты к получению по депозитам	0	18
Прочие доходы (строка 2340) в т.ч.	757	75
Изменение стоимости предметов аренды	580	32
Оценочные обязательства по оплате труда	7	43
Неустойка к получению	170	0

Расшифровка показателя «Прочие расходы»:

Наименование расхода	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
Проценты к уплате (строка 2330) в т.ч.	13 581	14 254
Проценты к уплате по займам	13 352	13 352
Процентные расходы по аренде	229	902
Прочие расходы (строка 2350) в т.ч.	413 169	23 072
Расходы на услуги банков, включая комиссию по переводу денежных средств	93	2 869
Комиссия за открытие аккредитива	12 397	13 000
Комиссии за обязательство по кредиту	0	672
Госпошлина	311	31
Расходы, связанные с участием в российских организациях / первоначальная стоимость доли ликвидированного ООО Риконт	400 000	0
Прочие расходы	368	6 500

6. Оценочные обязательства приведены в Таблице 7

Таблица 7

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства по оплате отпусков	22	183	(52)	-	153

Общество ведет учет оценочных обязательств по оплате ежегодных отпусков работников. Оценочные обязательства формируются ежеквартально из расчета среднедневной заработной платы работников, рассчитанной по итогам расчетного периода, умноженной на количество заработанных дней отпуска за расчетный период, увеличенной на сумму страховых взносов.

7. Отложенные налоговые активы и обязательства

Постоянные разницы возникают в результате непризнанных расходов для целей налогообложения.

Начислен ПНО 73 тыс.руб. с постоянной разницы 368 тыс.руб. (расходы, не признаваемые в налоговом учете).

Доходы и расходы от ликвидации дочерней компании сформировали следующий результат:

Начислен ПНА 271 121 тыс. руб. с постоянной разницы 1 355 605тыс.руб. (доходы в сумме имущества, полученного по оценочной стоимости при ликвидации ООО Риконт).

Начислен ПНО 80 000 тыс. руб. с постоянной разницы 400 000 тыс. руб. (расходы в сумме первоначальной стоимости доли ликвидируемого дочернего ООО Риконт).

Свернуто: не облагаемый в НУ льготированный доход от ликвидации дочерней компании составил 955 605тыс.руб. (см. раздел 9 Пояснений).

Временные разницы и отложенные налоги возникают в результате применения разных способов признания расходов для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств

Показатель	Временные разницы на 31.12.2024, тыс. руб.	Отложенные налоги (25%) на 31.12.2024, тыс. руб.	Отложенные налоги (20%) на 31.12.2023, тыс. руб.	Изменение	в т.ч. пересчет (5%) в связи с изменением ставки по налогу на прибыль
Отложенные налоговые активы:	175 455	43 864	26 533	17 331	8773
- Арендные обязательства	0	0	1 782	(1782)	0
- Резервы по предстоящим отпускам	153	38	4	34	8
- Налоговый убыток 2021 года	15 039	3760	3 008	752	752
- Налоговый убыток 2022 года	43 294	10823	8 659	2164	2164
- Налоговый убыток 2023 года	65 399	16350	13 080	3270	3270
- Налоговый убыток 2024 года	51 570	12893	0	12893	2579
Отложенные налоговые обязательства:	107 862	26 965	18 819	8 146	5393
- проценты по целевым договорам кредита и займа /проценты за рассрочку за доли ООО Риконт (08/91)	107 855	26 963	17135	9828	5393
- основные средства/право пользование активом/ амортизация (08/91)	0	0	1457	(1457)	0
- проценты по обязательствам за право пользование активом	0	0	227	(227)	0
- прочее	7	2	0	2	0

В связи с изменением с 01.01.2025г. ставки по налогу на прибыль с 20% на 25% произведен пересчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по состоянию на 31.12.2024г.

Разница в размере 5% отражена свернуто в составе строки 2412 Отчета о финансовых результатах Общества за 2024г.

8. Итоговые показатели деятельности Общества

По данным бухгалтерского учета Общества чистая прибыль 2024 года составила 935 395 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, сформированный за 2024 год (включая пересчет по новой ставке налога на прибыль) – 9185 тыс. руб.

Налоговый убыток за 2024 год, перенесенный на будущее, который будет принят в целях налогообложения в последующих отчетных периодах – 51 570 тыс. руб. (сформировано ОНА за 2024 г. в сумме 12 893 тыс. руб., включая пересчет по новой ставке налога на прибыль).

Чистые активы общества составили по состоянию на 31.12.2024г. 1 065 042 тыс.руб., на 31.12.2023г. составили 129 647 тыс. руб., на 31.12.2022 г. - 162 398 тыс. руб.

9. Доходы и расходы от ликвидации дочерней компании ООО «Риконт»

В Отчете о финансовых результатах отражены доходы и расходы от ликвидации ООО «Риконт» в следующем составе:

Наименование	Показатели	Примечание	Обороты за 2024	
			Сумма, в тыс. руб.	Сумма, в тыс. руб.
Доходы от участия в УК других организаций в виде имущества, полученного при ликвидации ООО Риконт	БУ	Строка 23101 ОФР		1 355 605
	НУ	Доходы, исключаемые из прибыли в соответствии с п. подп. 1 и 2 п. 3 ст. 284 НК		955 605
Расходы от участия в УК других организаций, включающие первоначальную стоимость доли ООО Риконт	БУ	Строка 23501 ОФР	400 000	
	НУ			

Справочно по налогообложению:

Налоговая база сформирована на основании абз.2 п.2 ст. 277 НК РФ «Особенности признания доходов и расходов при передаче имущества (имущественных прав) в уставный (складочный) капитал (фонд), в качестве имущественного взноса Российской Федерации в государственные корпорации, при реорганизации и ликвидации организации».

А именно:

... При выходе (выбытии) акционера (участника) из организации доходы такого акционера (участника) определяются исходя из рыночной стоимости получаемого им имущества (имущественных прав) на момент получения данного имущества (имущественных прав) за вычетом фактически оплаченной (вне зависимости от формы оплаты) соответствующим акционером (участником) этой организации стоимости акций (долей) и величины внесенного им вклада в виде денежных средств, уменьшенных на сумму денежных средств, указанных в подпункте 11.1 пункта 1 статьи 251 настоящего Кодекса, в имущество организации.

(абзац введен Федеральным законом от 27.11.2018 N 424-ФЗ; в ред. Федерального закона от 09.11.2020 N 368-ФЗ)

Общество, как материнская компания, учитывает имущество, полученное при ликвидации дочерней организации, как внереализационный доход в виде дивидендов (п. 1 ст. 250 НК РФ).

Общество владело долей ООО «Риконт» в количестве 100% с 27.05.2021г.

В подтверждение приобретения долей Общество имеет Выписку ООО «Риконт» с указанием собственника, периода и доли владения.

Исходя из вышеперечисленного, Общество применило ставку 0% в связи с выполнением основных условий (доля участия или вклад ликвидлируемой организации – не менее 50 процентов, а непрерывный период владения долей или вкладом – не менее 365 дней (подп. 1 и 2 п. 3 ст. 284 НК).

Соответственно данный доход был исключен из состава налогооблагаемой базы отражением по строке 070 листа 02 Декларации по налогу на прибыль за I полугодие 2024г. и соответственно за 2024г.

10. Раскрытие существенной информации об условных активах и обязательствах

Обеспечения обязательств полученные на 31.12.2024 г.:

По состоянию на 31.12.2024г. денежные средства участников долевого строительства по проекту ЖК Экография, имеющиеся на счетах ЭСКРОУ, составляют 982 892 тыс.руб., в т.ч. по объектам строительства:

Номенклатурные группы	Сумма на 31.12.2024г., в тыс. руб.	Срок действия счета ЭСКРОУ
Обеспечение обязательств полученные		
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3)	564 216	30.09.2026
Строительство ЖК Экография (МКД 1этап к 2,3) кладовки	6 699	30.09.2026
Строительство ЖК Экография (МКД 2этап к 1)	100 900	31.12.2026
Строительство ЖК Экография (МКД 2этап к 1) кладовки	1 838	31.12.2026
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7)	305 471	31.12.2026
Строительство ЖК Экография (МКД 4этап к 6,7) кладовки	3 768	31.12.2026
Итого	982 892	

Для исполнения обязательств со стороны подрядчиков ООО «РТК» и ООО «ЛЮЭП» по договорам № ТСР-С-01/07 от 11.07.2024г. (предмет – подключение объектов строительства к сетям теплоснабжения) и № С-ЛП-7 от 11.07.2024г. (строительство котельной) соответственно, Общество подписало договор поручительства №1 от 27.08.2024г. и договор поручительства №2 от 27.08.2024г. с гр. РФ Мозговым А.В., который обязуется отвечать за исполнение/неисполнение вышеуказанных договоров перед Обществом, нести субсидиарную ответственность вместе с Подрядчиками по вышеуказанным договорам. Срок договора поручительства №1 от 27.08.2024г. – до 11.07.2029г. при условии исполнения в срок обязательств по основному договору, договора поручительства №2 от 27.08.2024г. – до 11.07.2028г.

Обеспечения обязательств выданные на 31.12.2024 г.:

06.04.2023 г. в рамках подписанного генерального соглашения № 550F00GNQ от 06.04.2023г. с ПАО «Сбербанк» Обществом был заключен кредитный договор с ПАО «Сбербанк» №550F00GNQ-001 на сумму 300 000 тыс. руб., с расчетной процентной ставкой и сроком возврата – 01.10.2025г. (срок возврата был продлен ДС №2 от 07.11.2024г.), а также 26.06.2023 г. Обществом заключен кредитный договор (невозобновляемая кредитная линия) с ПАО «Сбербанк» №550F00GNQ-002, с лимитом – 2 682 080 тыс. руб., с расчетной процентной ставкой, со сроком погашения - до 27.09.2028 г. Поручителями по кредиту стали ООО «Охта Групп», гр. РФ Свиныин В.В., гр. РФ Ривлин М.И., с которыми ПАО Сбербанк подписал договоры поручительства 06.04.2023 и 26.06.2023 г.

Дополнительно к вышеперечисленным кредитным договорам в рамках заключенного Генерального соглашения № 550F00GNQ об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 06.04.2023г., в 2024г. Обществом с ПАО «Сбербанк» заключены кредитные договоры на очередные этапы строительства, а именно:

- Договор №550F00GNQ-003 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15.10.2024г. на финансирование затрат на строительство 2-го этапа МЖД (корпус 4,5,11,12), торгового центра, инженерных коммуникаций, в т.ч. сетей наружного водопровода и канализации, подъездных дорог, договоров ТУ и присоединения, частичное погашение задолженности по дог.№ 550F00GNQ-001 от 06.04.23г. на срок по 27.09.2028г. с лимитом: 1 303 000 тыс. руб. Кредитная линия по состоянию на 31.12.24г. фактически не открывалась, задолженность отсутствует.

- Договор №550F00GNQ-004 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15.10.2024г. на финансирование затрат на строительство 3-го этапа МЖД (корпус 5,9,10), дошкольного образовательного учреждения на 120мест, инженерных коммуникаций, в т.ч. сетей наружного водопровода и канализации, подъездных дорог, договоров ТУ и присоединения, частичное погашение задолженности по дог.№ 550F00GNQ-001 от 06.04.23г. на срок по 27.12.2029г. с лимитом: 3 726 103 тыс. руб. Кредитная линия по состоянию на 31.12.24г. фактически не открывалась, задолженность отсутствует.

- Договор №550F00GNQ-005 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15.10.2024г. на финансирование затрат/ возмещение ранее понесенных затрат на строительство 1-го этапа МЖД (корпус 1,2,3,6,7), спортивной площадки, котельной, ЛОС, подъездных дорог, оплату комиссий Аккредитивов (открытых на эти же цели), на срок по 26.06.2026г. с лимитом: 1 178 712 тыс. руб. Поручителями по исполнению обязательств стали ООО «Охта Групп» и Свиныин В.В. на основании подписанных 07.11.2024г. договоров поручительства. Кредитная линия по состоянию на 31.12.24г. фактически не открывалась, задолженность отсутствует.

По состоянию на 31.12.2024 г. кредитная задолженность Общества по дог. №550F00GNQ-001 от 06.04.2023г. составляет 283 200 тыс.руб. и проценты за 12 2024 в сумме 1749тыс.руб., по дог. №550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г. – 1 862 968 тыс. руб. и проценты в сумме 78 805 тыс.руб.

В обеспечение обязательств по кредитным договорам, заключенных Обществом с ПАО «Сбербанк»:

- подписано ДС №2 от 07.11.2024г. к Договору ипотеки № ДИ01_550F00GNQ-001 от 06.04.2023г. (предмет залога – земельные участки, поступившие в собственность от дочерней компании ООО «Риконт», являющейся арендаторов по Договору аренды № Р-21/09-01 от 14.09.2021г., общая залоговая стоимость в ред. ДС №1 от 11.08.23 г. – 375 174, 4 тыс. руб.);
- подписано ДС № 1 от 07.11.2024г. к Договору ипотеки № ДИ01_550F00GNQ-002 от 11.08.2023г., заключенный с Обществом (предмет залога – земельные участки, поступившие в собственность от дочерней компании ООО «Риконт», являющейся арендаторов по Договору аренды № Р-21/09-01 от 14.09.2021г., общая залоговая стоимость 255 020 тыс. руб.);

- подписано ДС № 1 от 07.11.2024г. на изменение процентной схемы начисления процентов к договору залога имущественных прав № Д303_55F00GNQ-002 от 26.06.2023 г. (предмет залога: имущество в будущем и имущественные права (требования) на основании Договора №06/21 подряда на выполнение проектных работ от 01.10.2021г., заключенный между Обществом и ООО «Архитектурное бюро «Студия - 17». Залоговая стоимость Предмета залога составляет 2 698 912,6 тыс. руб.);
- 07.11.2024г. Общество подписало Договор залога имущественных прав № Д303_55F00GNQ-005 от 07.11.2024 г. (предмет залога: имущество в будущем и имущественные права (требования), возникающие в будущем на основании Рам.соглашения ген.подряда № ОГП-23/10-01 от 03.10.2023г., заключенный между Обществом и ООО «ПО «УСП», и всех заключаемых и заключаемых в будущем ДДУ между Обществом и участниками долевого строительства. Залоговая стоимость Предмета залога составляет 3 666 960 тыс. руб.);
- 07.11.2024г. Обществом подписан Договор ипотеки № ДИ01_550F00GNQ-005 от 07.11.2024г. (предмет залога – земельные участки 47:14:0302004:1090, 47:14:0302004:1094, 47:14:0302004:1089, 47:14:0302004:1086, наход. в собственности Общества, залоговая стоимость – 255 020 тыс.руб.).

По состоянию на 31.12.2024 г. Общество не участвует в судебных разбирательствах.

Прочие условные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы определить существенные обязательства, условный убыток и условную прибыль, отсутствуют.

11. События после отчетной даты

- 01.02.2025г. расторгнуты все агентские договоры с ООО «ОГН». Все расчеты по договорам произведены, задолженность отсутствует. Общество приняло в штат работников отдела продаж и будет осуществлять поиск приобретателей своими силами с частичным привлечением услуг сторонних агентств;
- 03.02.2025г. Обществом зарегистрировано обособленное подразделение по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер А, помещение 2-Н на основании Приказа б/н от 03.02.25г. Обособленное подразделение не имеет выделенного расчетного счета и не начисляет выплаты работникам;
- 07.02.2025г. Общество зарегистрировало свой Товарный знак под названием ЭКОГРАФИЯ, срок действия на основании полученного Свидетельства на товарный знак № 1084661 от 07.02.2025г. истекает 14.08.2033г. Товарный знак включен в состав НМА Общества по первоначальной стоимости 364тыс.руб.;
- 10.03.2025г. Общество включено в состав членов СРО с правом осуществлять по договору строительного подряда , сноса строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, кроме объектов использования атомной энергии на основании Уведомления (код 22-7839138845:2-02-10-03/ЛЮ/25:841 от 10.03.2025г.), подтвержденного Выпиской из реестра членов саморегулируемой организации № СК ЛЮ 02-02-4878 от 10.03.2025г.

В связи с включением Общества в СРО, в штат приняты квалифицированные сотрудники. Договоры, заключенные на строительный (технический) контроль расторгнуты в связи с их необязательностью в силу того, что функции технического заказчика Общества осуществляет своими силами.

- с 01.01.2025г. Обществом расторгнуто Соглашение об оказании услуг по управлению проектом № ОГЖН-21/07-02 от 01.07.2021г., заключенное с ООО «ОГЖН». Все расчеты произведены, задолженность отсутствует;

- за период с 01.01.25 по дату составления пояснений раскрыт ранее открытый Аккредитив в пользу ООО «ПО УСП-МОНОЛИТ» в общей сумме 111 260 тыс.руб.;

- за период с 01.01.25 по дату составления пояснений в рамках действующего кредитного договора №550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г., заключенного Обществом с ПАО Сбербанк, получено кредитных средств в сумме 87 849 тыс.руб.;

- за период с 01.01.25 по дату составления пояснений в рамках заключенного Договора займа № ОГ-23/03-02 от 23.03.2023г. (13,5%) (лимит договора – 100 000 тыс. руб.) с ООО «Охта Групп» Общество получило денежные средства в размере 7800 тыс. руб.;

- за период с 01.01.25 по дату составления пояснений в рамках заключенных договоров генподряда к Рамочному соглашению № ОГП-23/10-01 от 03.10.2023г. Общество оплатило авансов за СМР в пользу ООО «ПО «УСП-монолит» сумму в размере 137 070 тыс.руб.

12. Риски деятельности

В настоящее время определенная степень риска присутствует во всех сферах человеческой жизни. Он имеет разные формы. Не исключение и сфера бизнеса, частью которой являются застройщики, к деятельности которых относится Общество. Эти субъекты экономической деятельности действуют как по общим, так и по специальным правилам, а их деятельность сопровождается большим количеством экономических и правовых рисков. Сейчас абсолютное большинство многоквартирных домов строится на основании соглашений о долевом строительстве. Долевое строительство представляет собой совокупность отношений, позволяющих застройщику с целью получения прибыли по итогам строительства объектов недвижимости привлечь денежные средства лиц, которые, в свою очередь, приобретают объекты недвижимости на более выгодных условиях по сравнению с покупкой готовых объектов. Застройщик здесь ведет свою деятельность с целью получить прибыль, а дольщики желают получить право собственности на недвижимость. В рамках Закона о долевом участии застройщиком признается юридическое лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства и соответствующее ряду специальных требований. Застройщик при этом подвержен определенным рискам, то есть рискует в силу определенных обстоятельств понести убытки, например, при нарушении требований законодательства или наличием в действующих законах неурегулированных вопросов, касающихся деятельности застройщика, наличие коллизии в нормах права разных нормативных актов. В большинстве случаев

риски застройщика связаны с реализацией установленных в законе прав и обязанностей субъектов строительства. Именно в этой области сосредоточены все правовые риски для застройщика.

Можно говорить о том, что застройщик в настоящее время является менее защищенной стороной в исследуемых отношениях, он несет больше различных правовых рисков, чем иные участники строительства.

В действующем законодательстве существует много пунктов, предполагающих ответственность застройщика. Такое положение обусловлено, в первую очередь, необходимостью защиты прав граждан — участников долевого строительства, так как в последние годы в сфере строительства существовало много мошенничеств и иных негативных явлений. Поэтому законодателем были установлены достаточно жесткие требования к деятельности застройщика.

Общество выделяет следующие виды строительных рисков:

- финансовые (превышение смет и бюджета);
- риски по безопасности;
- риски по срокам;
- риски потери качества;
- внешние риски (кредитные, рыночные и др.);
- налоговые (законодательные) риски.

Общество является участником налоговых отношений. Нормативные акты в сфере налогового законодательства нередко содержат нечеткие формулировки.

Руководитель Общества лично осуществляет процессы оценки рисков, значимые для целей финансовой отчетности и хозяйственной деятельности, то есть самостоятельно выявляет бизнес-риски и разрабатывает меры для их снижения.

На основании профессионального мнения определяются наиболее рискованные области с точки зрения недобросовестных действий и коррупции и при необходимости используются дополнительные процедуры по предотвращению возможных последствий.

Риски в строительстве относятся к ситуации неопределенности. Неопределенность просчитать нельзя, поэтому и риски в строительстве к ней привязать невозможно. Но руководство Общества осуществляет контроль всех рисков деятельности и полагает, что, несмотря на их наличие, деятельность Общества не претерпит существенных изменений.

13. Влияние текущей геополитической ситуации на деятельность Общества

24 февраля 2022 г. Президент России объявил о начале спецоперации на Украине. В ответ на данные действия отдельные страны постепенно вводят экономические санкции в отношении Российской Федерации. Санкции оказывают негативное воздействие на все отрасли экономики и уже привели к падению курса рубля, инфляции, росту ключевой ставки, уходу ряда иностранных компаний с российского рынка, а также росту неопределенности. Последствия для строительной отрасли, к которой относится Общество, выражаются в дефиците и удорожании строительных материалов и оборудования, снижении покупательской способности населения, росте ставок по кредитам.

При этом отрасль жилищного строительства является ключевой для экономики, и государство в очередной раз планирует оказать ей значительную поддержку. Льготная ипотека с увеличенным кредитным лимитом, а также сохранение прежних условий по семейной ипотеке позволят существенно поддержать спрос. Упрощение согласовательных вопросов, в частности при импортозамещении строительных материалов, даст возможность выдерживать график строительства. Новые условия по эскроу-счетам, допускающие их поэтапное раскрытие, предоставят застройщикам некоторую финансовую гибкость. Субсидирование процентной ставки по проектным кредитам снизит влияние роста стоимости заемного финансирования.

Дополнительно следует отметить, что в условиях нестабильности жилищная недвижимость многими рассматривается как защитный актив, это позволит привлечь в отрасль дополнительные средства граждан.

Реализуемые жилые проекты обеспечены проектным финансированием, условия которого банками не менялись. Дефицитные строительные материалы оперативно заменяются аналогичными без потери качества, при необходимости ведется закупка материалов и оборудования опережающими темпами. Заявленные государством меры поддержки в части упрощения согласовательных процедур могут оказать положительный эффект на сроки их реализации.

Вышеперечисленные факторы позволяют Обществу продолжать реализацию проектов в плановом режиме.

14. Непрерывность деятельности

Бухгалтерский учет и финансовая отчетность ведется и составляется на основе принципа непрерывности деятельности, то есть исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. ~~Отсутствуют~~ условия и события, которые могут повлиять на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор

О.А.Борковская



26.03.2025

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью: 73 листов.

Директор
ООО «Пост-Консультант» _____ С.А. Лёвина

