

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

по бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Ч-Девелопмент»

(ООО «Специализированный застройщик «Ч-Девелопмент»)

за 2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Ч-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ч-Девелопмент» (ОГРН 1217700260359), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Ч-Девелопмент» 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, принятыми в РФ и соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

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

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, и в рассмотрении при этом вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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 выполняем следующее:

- 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 руководством и 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.

Директор
ООО «Аналитика»
ОРНЗ 22006017371



Андреева Виктория Владимировна

Руководитель аудита
ОРНЗ 21706011224

Гаранина Светлана Вадимовна

АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитика»
117638, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Зюзино, ул. Одесская, д. 2.
ОРНЗ 11706065267.

21 апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ч-Девелопмент"	по ОКПО	60184733
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7726478110
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)	123290, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, проезд Шмитовский, дом 39, корпус 8, помещение 1Н		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Аналитика"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7724405300	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1177746297827	

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	3 933	1 818	-
	в том числе:				
1.1	Нематериальные активы в организации	11101	1 023	-	-
1.5	Приобретение нематериальных активов	11102	2 910	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	51 631	22 054	-
	в том числе:				
2.2	Строительство объектов основных средств	15501	51 631	22 054	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	3 916 615	100 000	750 000
	в том числе:				
	Займы выданные		3 916 615	100 000	-
	Доля в УК		-	-	750 000
	Отложенные налоговые активы	1180	548 938	173 022	2 779
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 521 117	296 893	752 779
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	2 654 139	1 774 238	254 799
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		2 654 139	1 774 238	254 799
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	292 759		

5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 233 908	308 625	212 711
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	595 214	307 061	151 185
	Расчеты по налогам и сборам	12302	1 337	42	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	637 356	1 521	61 526
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	97 249
	в том числе:				
	Займы выданные		-	-	97 249
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	820	490	26 098
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	59
	Итого по разделу II	1200	4 181 125	2 198 641	633 596
	БАЛАНС	1600	8 702 242	2 495 535	1 386 375

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	200	200	200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 534 007)	(681 796)	(54 793)
	Итого по разделу III	1300	(1 533 807)	(681 596)	(54 593)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	10 015 520	450 699	1 403 588
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 904 558	-	1 314 698
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	946 071	-	27 882
	Долгосрочные ценные бумаги	14103	128 927	128 927	58 762
	Проценты по долгосрочным ценным бумагам	14104	35 964	16 625	2 246
	Долгосрочные займы	14105	-	304 200	-
	Проценты по долгосрочным займам	14106	-	947	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	92 717	74 153	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10 108 237	524 852	1 403 588
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	2 625 968	-
	в том числе:				
5.3	Краткосрочные займы		-	2 515 387	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	125 087	25 721	37 333
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	108 217	14 175	17 427
	Расчеты по налогам и сборам	15202	2 015	7 545	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	608	530	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	795	654	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	13 451	2 817	19 905
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2 726	591	47
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	127 813	2 652 279	37 381
	БАЛАНС	1700	8 702 242	2 495 535	1 386 375

Руководитель

(подпись)

Клепикова Е.В. дов-ть
№ЧД-03022025-01 от
03.02.2025г.

Специализированная застройщик

«Ч-Девелопмент»

31 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ч-Девелопмент"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
60184733		
7726478110		
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	(795)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(795)	-
п.8	Коммерческие расходы	2210	(440 822)	(11 317)
п.8	Управленческие расходы	2220	(144 432)	(22 199)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(586 049)	(33 516)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п.7	Проценты к получению	2320	397 236	3 591
п.8	Проценты к уплате	2330	(973 460)	(253 004)
п.7	Прочие доходы	2340	57	747 835
п.8	Прочие расходы	2350	(47 347)	(1 188 000)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 209 563)	(723 094)
п.10	Налог на прибыль	2410	357 352	96 090
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	357 352	96 090
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(852 211)	(627 004)

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	(852 211)	(627 004)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Клепикова Е.В. дов-ть
№ЧД-03022025-01 от
03.02.2025г.

(расшифровка подписи)

«Специализированный
застройщик
«Ч-Девелопмент»

31 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация застройщик "Ч-Девелопмент"	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ч-Девелопмент"		
	Идентификационный номер налогоплательщика		
	Вид экономической деятельности		
	Организационно-правовая форма / форма собственности		
	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		
Единица измерения:	в тыс. рублей		
Форма по ОКУД	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
по ОКПО	60184733		
ИНН	7726478110		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	200	-	-	-	(54 793)	(54 593)
За 2023 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(627 004)	(627 004)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(627 004)	(627 004)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	200	-	-	-	(681 796)	(681 596)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(852 211)	(852 211)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(852 211)	(852 211)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	200	-	-	-	(1 534 007)	(1 533 807)

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	(1 533 807)	(681 597)	(54 593)

ООО
"Аналитика"

Руководитель (подпись)

Клепикова Е. В. дов-ть
№ ЧД-03022025-01 от
«Специализированной»
застройщик
03.02.2025г.
«Ч-Девелопмент» (расшифровка подписи)

700260359 • МОСКВА •

31 марта 2025 г.

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

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		0710005		
по ОКПО		31	12	2024
ИНН		60184733		
по ОКВЭД 2		7726478110		
по ОКОПФ / ОКФС		71.12.2		
по ОКЕИ		12300	16	
		384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ч-Девелопмент"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6	1 081
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	6	1 081
Платежи - всего	4120	(2 294 488)	(1 248 763)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(712 625)	(964 626)
в связи с оплатой труда работников	4122	(55 577)	(7 607)
процентов по долговым обязательствам	4123	(119 578)	(17 067)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расходы на финансирование строительства	4125	(1 220 978)	(1 061)
прочие платежи	4129	(185 730)	(258 402)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 294 482)	(1 247 682)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 634 753	-
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	1 608 797	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	25 956	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 425 412)	(167 100)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(5 425 412)	(167 100)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 790 659)	(167 100)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 905 558	1 551 432
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 905 558	1 551 432
денежных вкладов, собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 820 587)	(162 258)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 820 587)	(162 258)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 084 971	1 389 174
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(170)	(25 608)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	490	26 098
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	320	490
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Клепикова Е.В. дов-ть
№ЧД-03022025-01 от
03.02.2025г.

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу

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

0.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния					
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	2 450	(632)	-	-	-	(795)	-	-	2 450	(1 427)
	5110	за 2023г.	-	-	2 450	-	-	(632)	-	-	2 450	(632)
в том числе: Другие НМА	5101	за 2024г.	2 450	(632)	-	-	-	(795)	-	-	2 450	(1 427)
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5102	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5112	за 2023г.	-	-	2 450	-	-	(632)	-	-	2 450	(632)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	2 910	-	-	2 910
	5190	за 2023г.	-	2 450	-	(2 450)	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	2 910	-	-	2 910
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-
Имя Бренда для объекта "Многоф.ЖК" по адресу: г. Москва, ул. Веткина, вл.2	5182	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2023г.	-	500	-	(500)	-
Платформа Бренда для объекта "Многоф.ЖК" по адресу: г. Москва, ул. Веткина, вл.2	5183	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2023г.	-	850	-	(850)	-
Фирменный стиль для объекта "Многоф.ЖК" по адресу: г. Москва, ул. Веткина, вл.2	5184	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5194	за 2023г.	-	1 100	-	(1 100)	-

ООО "Аналитика"

Руководитель

Клетишкова Е.В. дов-ть за №ЧД-03022025-01 от «4-Декабря» 2025г.

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

03.02.2025г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРП * МОСКВА *

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

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

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	22 054				51 631
	5250	за 2023г.	-	22 054			22 054
в том числе: Офис продаж	5241	за 2024г.	22 054				51 631
	5251	за 2023г.	-	22 054			22 054

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	372 681	371 489	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	100 000	-	5 425 412	(1 608 797)	-	-	-	3 916 615	-
	5311	за 2023г.	750 000	-	100 000	(750 000)	-	-	-	100 000	-
в том числе: Займы выданные	5302	за 2024г.	100 000	-	5 425 412	(1 608 797)	-	-	-	3 916 615	-
	5312	за 2023г.	-	-	100 000	-	-	-	-	100 000	-
Доля в УК	5303	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2023г.	750 000	-	-	(750 000)	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	97 249	-	106 855	(204 104)	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	97 249	-	106 855	(204 104)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	100 000	-	5 425 412	(1 608 797)	-	-	-	3 916 615	-
	5310	за 2023г.	847 249	-	206 855	(954 104)	-	-	-	100 000	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

ООО

"Аналитика"

Руководитель

Клепикова Е.В. дов-ть

№ ЧД-03022025-01 от

застройщик

03.02.2025г.

«Ч.Девелопмент»

(расшифровка (подписи))

(подпись)

31 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	1 774 238	-	1 774 238	879 901	-	-	-	X	2 654 139	-	2 654 139
	5420	за 2023г.	254 799	-	254 799	1 519 439	-	-	-	X	1 774 238	-	1 774 238
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	1 774 238	-	1 774 238	879 901	-	-	-	-	2 654 139	-	2 654 139
	5425	за 2023г.	254 799	-	254 799	1 519 439	-	-	-	-	1 774 238	-	1 774 238
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	440 822	(440 822)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель _____
(подпись)

31 марта 2025 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	140 344	-	-	634 489	-	-	-	-	-	-	-	774 833	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	140 344	-	-	-	-	-	-	-	140 344	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	139 832	-	-	263 216	-	-	-	-	-	-	-	403 047	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	139 832	-	-	-	-	-	-	-	139 832	-
	5504	за 2024г.	512	-	-	371 273	-	-	-	-	-	-	-	371 786	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	512	-	-	-	-	-	-	-	512	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5510	за 2024г.	168 282	-	-	323 531	-	(32 738)	-	-	-	-	-	459 075	-
	5530	за 2023г.	212 711	-	-	151 217	-	(195 646)	-	-	-	-	-	168 282	-
	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	167 229	-	-	57 293	-	(32 356)	-	-	-	-	-	192 167	-
	5532	за 2023г.	151 185	-	-	150 165	-	(134 120)	-	-	-	-	-	167 229	-
	5513	за 2024г.	1 053	-	-	266 238	-	(383)	-	-	-	-	-	266 908	-
Прочая	5533	за 2023г.	61 526	-	-	1 053	-	(61 526)	-	-	-	-	-	1 053	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	308 626	-	-	958 020	-	(32 738)	-	-	X	-	-	1 233 908	-
	5520	за 2023г.	212 711	-	-	291 561	-	(195 646)	-	-	X	-	-	308 626	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	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						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	450 699	9 871 836	-	(307 016)	-	-	-	-	-	10 015 520	
	5571	за 2023г.	1 403 588	1 847 272	-	(2 800 161)	-	-	-	-	-	450 699	
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	-	8 904 558	-	-	-	-	-	-	-	8 904 558	
займы	5572	за 2023г.	1 314 698	936 226	-	(2 250 923)	-	-	-	-	-	-	
	5553	за 2024г.	304 200	1 000	-	(305 200)	-	-	-	-	-	-	
прочая	5573	за 2023г.	-	536 200	-	(232 000)	-	-	-	-	-	304 200	
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Проценты по долгосрочным кредитам	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2024г.	-	946 071	-	-	-	-	X	X	-	946 071	
Долговые ценные бумаги	5575	за 2023г.	27 882	123 140	-	(151 022)	-	-	X	X	-	-	
	5556	за 2024г.	128 927	-	-	-	-	-	X	X	-	128 927	
Проценты по долгосрочным долговым ценным бумагам	5576	за 2023г.	58 762	232 423	-	(162 258)	-	-	X	X	-	128 927	
	5557	за 2024г.	16 625	19 339	-	-	-	-	X	X	-	35 964	
Проценты по долгосрочным займам	5577	за 2023г.	2 246	17 914	-	(3 534)	-	-	X	X	-	16 625	
	5558	за 2024г.	947	869	-	(1 816)	-	-	X	X	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5578	за 2023г.	-	1 370	-	(423)	-	-	X	X	-	947	
	5560	за 2024г.	2 651 689	113 329	-	(2 639 932)	-	-	-	-	-	125 086	
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5580	за 2023г.	37 333	2 651 157	-	(36 803)	-	-	-	-	-	2 651 689	
авансы полученные	5561	за 2024г.	14 175	95 257	-	(1 215)	-	-	-	-	-	108 217	
	5581	за 2023г.	17 428	13 662	-	(16 915)	-	-	-	-	-	14 175	
расчеты по налогам и взносам	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5563	за 2024г.	8 075	99	-	(5 550)	-	-	-	-	-	2 623	
	5583	за 2023г.	1	8 074	-	-	-	-	-	-	-	8 075	
займы	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5565	за 2024г.	2 625 968	7 182	-	(2 633 149)	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2023г.	-	2 625 968	-	-	-	-	-	-	-	2 625 968	
	5566	за 2024г.	3 471	10 792	-	(17)	-	-	-	-	-	14 246	
	5586	за 2023г.	19 905	3 454	-	(19 888)	-	-	-	-	-	3 471	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	830	812
Расходы на оплату труда	5620	49 960	7 406
Отчисления на социальные нужды	5630	9 629	1 686
Амортизация	5640	795	632
Прочие затраты	5650	524 835	22 980
Итого по элементам	5660	586 049	33 516
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	586 049	33 516

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

ООО "Аналитика"

Руководитель

Клепикова Е.В. дов-ть

№ЧД-03022025-01 от 03.02.2025г.

«Ч.Д.Дев.Логистика»

«Ограниченная ответственность»

217700260399

МОСКВА

(подпись)

31 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	591	4 068	(1 875)	(57)	2 726

Специально
Клепикова Е.В. ДОВ-ТЬ
№ ЧД-03022025-01 от
«4-Декабрь» 03.02.2025г.

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Средства долежиков на счетах эскроу	5801	4 106 427	-	-
Выданные - всего	5810	64 073 980	4 944 133	-
в том числе:				
Договор ипотеки №1	5811	4 944 133	4 944 133	-
Договор ипотеки №2	5812	4 944 133	-	-
Договор залога имущественных прав №3	5813	24 810 374	-	-
Договор залога имущественных прав №4	5814	24 810 374	-	-
Обязательства по Договорам долевого участия	5815	4 564 967	-	-

ООО

"Аналитика"

Руководитель

Клепикова Е.В. дов-ть

№ Д-93022025-01 от

застройщик «Ч.Девелопмент»

03.02.2025г.

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированная застройщик»

«Ч.Девелопмент»

ОГРН 1047700260359

МОСКВА

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «Ч-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

123290, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, проезд
Шмитовский, дом 39, корпус 8, помещение 1Н

ОГРН 1217700260359

ИНН 7726478110 КПП 770301001

ПОЯСНЕНИЯ

**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
ЗА 2024 ГОД**

Москва 2025

Сведения об организации:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Ч-ДЕВЕЛОПМЕНТ"» зарегистрировано 02.06.2021 Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Основной государственный регистрационный номер – 1217700260359;
ИНН 7726478110 / КПП 770301001;

Налоговый орган, в котором юридическое лицо состоит на учёте: Инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве (код инспекции – 7703). Налоговый орган до 09.10.2023 – Инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по г. Москве (код 7715)

Юридический адрес: 123290, г. Москва, проезд Шмитовский, д. 39 корп. 8, пом. 1Н;

Списочная численность работников на 31.12.2024 года составила 4 чел., на 31.12.2023 года - 3 чел.;

Уставный капитал предприятия составляет 200 тысяч рублей;

Учредителями Общества на 31.12.2024 являются:

- Участник 1 – принадлежит 99,9 % УК;
- Участник 2 - принадлежит 0,1 % УК

Уставный капитал оплачен полностью.

Руководитель Общества – Генеральный директор

Согласно Уставу Общество основными видами деятельности являются:

- Инвестиционная и финансовая деятельность;
- Строительная и связанная с ней деятельность;
- Экспортно-импортные операции;
- Консультационная и маркетинговая деятельность;
- Операции с недвижимым имуществом;
- Оказание юридических услуг, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления предприятием;

Согласно Уставу, органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников и Совет директоров
- Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор

Высшим органом управления является Общее собрание участников

В 2024 году Общество не осуществляло деятельность, подлежащую лицензированию.

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Аудитором общества в 2024 году является Общество с ограниченной ответственностью «Аналитика» (ООО «Аналитика») ИНН 7724405300; КПП 772401001. Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва. Адрес аудиторской организации: 117105 Россия г. Москва ул. Нагатинская д. 1, офис 804.

ООО «Аналитика» включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) 14 апреля 2017 года за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 11706065267.

Связанные стороны общества:

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
Основное хозяйственное общество					
1	Общество 1	Россия	Лицо имеет право распоряжаться более, чем 50% уставного капитала Общества	100%	-
Бенефициарные владельцы					
1	Кривошеева Ирина Владимировна ИНН 771002771702	Россия		-	-
Основной управленческий персонал					
1	Генеральный директор	Россия	Лицо, осуществляющее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества	-	-
2	7 Физических лиц	Россия	Лица, являющиеся членами Совета директоров Общества	-	-
Другие связанные стороны					
1	3 Юридических лица	Россия	Общество косвенно владеет более чем 25% уставного капитала юридического лица	-	-
2	1 Юридические лица	Россия	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом	-	-

Информация по операциям со связанными сторонами (ПБУ 11/2008)

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими влияние на организацию в силу участия в уставном капитале, а также иными связанными сторонами.

Операции по видам за 2024 год и 2023 год

Наименование	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
Предоставление займов	1 569 115	100 000
Основное хозяйственное общество	1 569 115	100 000
Начисление процентов к получению	200 452	512
Основное хозяйственное общество	200 452	512
Получение займов		232 000
Основное хозяйственное общество		232 000
Начисление процентов к уплате		423
Основное хозяйственное общество		423

Наименование	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
Погашение займов полученных		232 000
Основное хозяйственное общество		232 000
Погашение процентов к уплате		423
Основное хозяйственное общество		423
Долгосрочные долговые ценные бумаги полученные		232 423
Основное хозяйственное общество		232 423
Погашение полученных Долгосрочных долговых ценных бумаг		162 258
Основное хозяйственное общество		162 258
Начисление процентов по Долгосрочным долговым ценным бумагам к уплате	19 339	17 914
Основное хозяйственное общество	19 339	17 914
Погашение процентов к уплате по Долгосрочным долговым ценным бумагам	-	3 534
Основное хозяйственное общество	-	3 534

Незавершенные операции со связанными сторонами (тыс. руб.)

Наименование	на 31.12.2024, тыс. руб.	Срок погашения	на 31.12.2023, тыс. руб.	Срок погашения	Форма расчетов
Задолженность по предоставленным займам	1 870 080		100 512	-	-
Основное хозяйственное общество	1 870 080	2027 год	100 512	2027 год	денежная
Задолженность по Долгосрочным долговым ценным бумагам	164 891		145 552		-
Основное хозяйственное общество	164 891	2027 год	145 552	2027 год	денежная

За 2024 год сумма вознаграждения основному управленческому персоналу (генеральному директору) составила 35 141 тыс. рублей, страховые взносы 5 954 тыс. рублей; за 2023 составила 1 132 тыс. рублей, страховые взносы 350 тыс. рублей.

Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

В соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика предприятия» ПБУ 1/2008 Обществом утверждена учетная политика, предусматривающая журнально-ордерную форму учета с ведением аналитических ведомостей по счетам и субсчетам.

Рабочий план счетов разработан в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению, утвержденной приказом Минфин РФ от 31.10.2000 г. № 94-н.

Бухгалтерский учет ведется с использованием учетной программы 1С: Предприятие 8.3.

1. Нематериальные активы

Порядок принятия к бухгалтерскому учету объекта в качестве нематериального актива, его движение и порядок выбытия регулируется ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденное Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н (ред. от 24.12.2010).

К нематериальным активам Общества относятся:

- исключительное право патентообладателя на изобретения, промышленные образцы и полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- исключительное право владельца на товарный знак, знак обслуживания;
- положительная деловая репутация.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Нематериальные активы принимаются к учету по первоначальной стоимости, складывающейся из суммы фактических расходов на их приобретение, создание или изготовление за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Общество не проводит переоценку нематериальных активов.

Общество не проводит проверку на обесценение нематериальных активов.

Наличие и движение нематериальных активов в Обществе приведено в таблицах 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 в Приложении к Пояснениям.

2. Основные средства

В составе основных средств отражены объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на их приобретение (сооружение).

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств рассчитывается по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1. Амортизация начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Информация о наличии и движении Основных средств приведена в Таблицах № 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 пояснений к Бухгалтерскому балансу.

Арендованные основные средства:

В учете Общества на счете 001 «Арендованные основные средства» отражены следующие объекты:

**Таблица № 2.5 Арендованные основные средства
на 31.12.2024 (тыс. руб.)**

Арендованные основные средства	Балансовая стоимость объекта аренды
г. Москва, Шмитовский проезд, д. 39, корп. 8, пом. 1Н	1 506
ЗУ по адресу: г.Москва, ул.Веткина, вл.2 кадастровый номер 77:02:0021013:20	134 806
ЗУ по адресу: г.Москва, ул.Веткина, вл.2 кадастровый номер 77:02:0021013:22	2 643
ЗУ по адресу: г.Москва, ул.Веткина, вл.2 кадастровый номер 77:02:0021013:23	1 512
ЗУ по адресу: г. Москва ул. Веткина, земельный участок 2/1 кадастровый номер	232 214
Итого	372 681

3. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н в редакции от 27.04.2012г.

Общество учитывает в составе финансовых вложений следующие виды активов при единовременном выполнении условий п.2 ПБУ19/02:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций;
- 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;
- вклады организации-товарища по договору простого товарищества;
- прочие виды вложений организации, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

Оценка и учет финансовых вложений осуществляется по каждому объекту финансовых вложений.

Финансовые вложения принимаются на учет по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретаемых за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете на счете 58 «Финансовые вложения».

Таблица 3.3 Расшифровка Финансовых вложений (тыс. руб.)

Наименование организации - контрагента	Вид вложений	сумма вложений на 31.12.2024	сумма вложений на 31.12.2023	Строка баланса
Юридическое лицо 1	Договор займа № 1	169 215	-	1170
Юридическое лицо 1	Договор займа № 2	1 499 900	100 000	1170
Юридическое лицо 2	Договор займа № 3	924 050	-	1170
Юридическое лицо 2	Договор займа № 4	323 450		1170
Юридическое лицо 2	Договор займа № 5	500 000		1170
Юридическое лицо 2	Договор займа № 6	500 000		1170
ИТОГО		3 916 615	100 000	1170

Информация о движении финансовых вложений приведена в табличных пояснениях (Таблица 3.1)

4. Запасы

Стоимость вложений в строительство объекта отражается на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по каждому объекту обособленно. При этом указанные расходы квалифицируются как вложения в оборотные активы. В бухгалтерском балансе такие расходы учитываются в составе запасов.

Учет затрат на строительство объектов ведется по фактическим затратам, нарастающим итогом с начала строительства, до момента ввода строительного объекта в эксплуатацию.

Методом учета затрат на производство объектов капитального строительства является позаказный метод, при котором объектом учета является отдельный заказ, открываемый на каждый объект строительства в соответствии с договором, заключенным с Заказчиком, по которому ведется учет затрат нарастающим итогом до окончания работ по заказу (объекту) – до момента ввода объекта в эксплуатацию.

Аналитический учет расходов на строительство объектов, предназначенных на продажу, в том числе объектов жилищного строительства, ведется в разрезе:

- прямых затрат по каждому строящемуся объекту (дому);
- общих затрат, приходящихся на каждую очередь строительства;
- общих затрат в целом по строительству, приходящихся на все очереди строительства.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты).

• При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Информация о наличии и движении Запасов; приведена в Таблице № 4.1, 4.2 пояснений к Бухгалтерскому балансу.

Таблица № 4.3 Расшифровка строки 1210 «Запасы»
(тыс. руб.)

Объект	Сумма на 31.12.2024, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2023, тыс. руб.
Веткина - проект	1 076 174	778 397
ЖК Веткина, Прочие затраты	830 517	248 393
Здания/Сооружения под снос	747 448	747 448
ИТОГО	2 654 139	1 774 238

5. Дебиторская и Кредиторская задолженности

По строке 1230 отражается дебиторская задолженность. По состоянию на 31.12.2024 г. отражена дебиторская задолженность в сумме 1233 908 тыс. руб.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2024 г. отражена кредиторская задолженность в сумме 125 087 тыс. руб.

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности приведена в Таблице № 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 пояснений к Бухгалтерскому балансу.

6. Денежные средства и денежные эквиваленты

В состав денежных средств и денежных эквивалентов по строке 1250 Бухгалтерского баланса отражаются средства Общества на расчетных счетах в банках.

Все показатели в отчете о движении денежных средств приведены за минусом налога на добавленную стоимость. Суммы налога на добавленную стоимость отражены свернуто в составе показателей 4129 «Прочие платежи по текущим операциям».

7. Доходы организации

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг.

Доходы, которые могут быть получены по другим основаниям, относятся к прочим доходам:

- Доход от реализации иного имущества;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- Курсовые разницы и прочие.

Для целей начисления налога на прибыль 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 (методом начисления).

В 2024 году у Общества отсутствовали Доходы по основному виду деятельности.

Прочие доходы учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы» и отражаются в Отчете о финансовых результатах по строке 2340 (Прочие доходы).

Таблица №7.1 «Прочие доходы»
(строка 2310 Отчета о финансовых результатах)

Вид дохода	2024 год Сумма (тыс. руб.)	2023 год Сумма (тыс. руб.)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	57	750 387
Итого	57	750 387

Доходы, в виде процентов, полученные за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке и начисленные по договорам процентного займа, отражаются по строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах.

**Таблица №7.2 «Проценты к получению»
(строка 2320 Отчета о финансовых результатах)**

Вид дохода	2024 год Сумма (тыс. руб.)	2023 год Сумма (тыс. руб.)
Процентные платежи по займам	397 229	3 049
Процентные поступления на остаток по р/сч	6	541
Итого	397 235	1 605

8. Расходы организации:

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы подразделяются на:

1. Расходы по обычным видам деятельности;
2. Прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и в конце каждого месяца заключительными оборотами списываются по дебет соответствующих субсчетов счета 90 «Продажи» в аналитике.

**Таблица №8.1 Расходы по обычным видам деятельности
(строки 2210, 2220 Отчета о финансовых результатах (тыс. руб.))**

Показатель	Номер Строки	Сумма за 2024 год	Сумма за 2023 год
Управленческие расходы в том числе:	2220	144 432	22 199
Аренда объекта недвижимости			154
Аренда офиса		342	95
Услуги интернет		-	-
ДМС персонала		6	29
Информационные услуги		2	-
Консультационно информационные услуги		113	8 014
Нотариальные услуги		10	3 973
Оплата труда		49 960	7 406
Обязательный аудит		300	
Предоставление неисключительных прав использования ТЗ		72	
Прочие профессиональные услуги		130	123
Прочие расходы		782	59
Прочие расходы, связанные с реализацией			28
Размещение рекламы (ненормируемые)			632
Социальные налоги		9 629	1 689
Услуги Интернет		24	
Услуги мобильной связи		1	(4)
Услуги по управлению		83 059	-
Коммерческие расходы в том числе:	2210	440 822	11 317
Вознаграждения по агентским договорам		317	
Госпошлина		359	
ДМС персонала		104	
Интернет-проекты		3 379	

Показатель	Номер Строки	Сумма за 2024 год	Сумма за 2023 год
Информационные услуги		1 255	
Невозмещаемые госпошлины		197	28
Прочие расходы, связанные с реализацией		41 937	6 027
Расходы на участие в выставках, прочих имиджевых мероприятиях		108	
Размещение рекламы (ненормируемые)		278 318	1 579
Размещение рекламы (нормируемые)		5 672	
Реализация PR-стратегии			2 871
Расходы по привлечению клиентов		108 598	
Списание стоимости ТМЦ стоимостью менее лимита		237	812
Услуги регистраторов		341	

Расходы предприятия, отражаемые в учете на счете 91.02 «Прочие расходы», отражаются в «Отчете о финансовых результатах» по строкам 2330, 2350.

Таблица №8.2 Расшифровка строки 2330 «Проценты к уплате», 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах (тыс. руб.)

Показатель	Номер Строки	Сумма 2024 год	Сумма 2023 год
Проценты к уплате:	2330	973 460	253 004
Процентные платежи по займам		27 390	111 527
Процентные платежи по кредитам		946 071	141 477
Прочие расходы, в том числе:	2350	47 346	1 188 000
Благотворительная помощь		-	10 000
Госпошлина, прочие налоги и сборы		1	561
Доходы (расходы) от участия в других организациях			750 000
Комиссии банков		280	172 480
Налог на имущество		3 949	7 447
Оценочные обязательства по оплате труда			297
Прочие внереализационные доходы (расходы)		43 113	130 401
Списание, выбытие имущества		2	116 814
Исполнение прочих обязательств			-
Пени, штрафы, неустойки		1	-

9. Займы и кредиты полученные

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/08, утвержденного приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. № 107н.

Проценты, начисленные по полученным долгосрочным займам, отражаются в Бухгалтерской отчетности по строке 14102 «Заемные средства».

Таблица №9.1 Информация по полученным займам и кредитам (тыс. руб.)

Наименование организации - контрагента	Вид Заемного средства	сумма задолженности на 31.12.2024	сумма задолженности на 31.12.2023	срок погашения	Строка баланса
Банк	Договор НКЛ № 1	9 850 629	-	25.12.2027	1410

Юридическое лицо 1	Договор простого векселя № 1	78 637	69 823	30.06.2027	1410
Юридическое лицо 1	Договор простого векселя № 2	86 254	75 729	30.06.2027	1410
Юридическое лицо 2	Договор займа № 1	-	305 147	31.12.2024	1410
Юридическое лицо 2	Договор займа № 2	-	2 625 968	31.12.2024	1510
ИТОГО		10 015 520	3 076 667		

По состоянию на 31.12.2024 Обществом заключен Договор НКЛ от 17.11.2023 со сроком полного погашения обязательств до 25.12.2027 года. Сумма невыбранного лимита на 31.12.2024 года составляет 10 686 209 тыс. рублей.

Информация о наличии и движении займов приведена в пояснениях к Бухгалтерскому балансу в Таблице № 5.3

10. Налог на прибыль

Показатель строки 2411 определяется исходя из показателей условного расхода (дохода) по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянных налоговых доходов и расходов, и отложенного налога на прибыль.

Законом № 176-ФЗ внесены изменения в статью 284 НК РФ, согласно которым налоговая ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25% и применяется с 1 января 2025 года (подп. (а) п. 50 ст. 2, п. 2 ст. 8 Закона № 176-ФЗ), в связи с данным обстоятельством скорректированы отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2024 г.

Таблица №10.1 «Показатели, влияющие на расход по налогу на прибыль»

Показатели	за 2024 год тыс. руб.	за 2023 год тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(1 209 562)	(723 094)
Текущий налог на прибыль (стр. 2411) в т.ч.:	0	0
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	241 912	144 619
Изменение отложенных налоговых активов	266 108	(96 090)
Постоянный налоговый расход	(24 196)	(48 529)
Сумма корректировки отложенного налога, в связи с применением с 1 января 2025 года новой ставки по налогу на прибыль в размере 25%	91 244	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	357 352	96 090
Налог на прибыль (стр.2410) = стр. 2411+2412	357 352	96 090

Чистые активы Общества составляют:

- по состоянию на 31.12.2022 отрицательную величину в размере 54 593 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2023 отрицательную величину в размере 681 596 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 отрицательную величину в размере 1 533 807 тыс. руб.

На 31.12.2024 г. по данным бухгалтерского учета непокрытый убыток составил в размере 1 534 007 тыс. рублей. На 31.12.2023 г. по данным бухгалтерского учета непокрытый убыток составил в размере 681 796 тыс. рублей;

На счете 09 отражается изменение отложенных налоговых активов, которые возникли, в том числе по причине возникновения убытков. На счете 77 отражается изменение отложенных налоговых обязательств

Резервы:

В 2024 году Общество не создавало резервы по сомнительным долгам.

В 2024 году Общество создавало оценочные обязательства, в связи с предстоящей оплатой отпусков. Наличие и движение оценочных обязательств отражено в пояснениях (Таблица 7).

11. Судебные разбирательства

В 2024 году Общество не предъявляло иски, по которым ведутся судебные разбирательства.

Общество не имело предъявленных требований, по которым судебные разбирательства предполагались бы в 2025 году.

12. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

23.01.2025 подписано Соглашение о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда на территории города Москвы, предусматривающего строительство и эксплуатацию логистического парка (с назначением "склад"), предназначенного для оказания комплексных логистических услуг с Правительством г. Москвы

13. Риски

Кредитный риск. Общество оценивает кредитный риск как незначительный, поскольку Общество выполняет свои обязательства на регулярной основе и перед тем, как взять кредит, объективно оценивает финансовые возможности и сроки погашения задолженности (как основного долга, так и процентов за пользование кредитными средствами).

Рыночный риск. Общество оценивает рыночный риск как возможный. Рынок недвижимости подвержен периодам роста и спада. В последнее время рынок растет и претерпевает различные изменения.

Риск ликвидности. Общество оценивает риск ликвидности как незначительный.

Процентный риск. Общество оценивает данный вид риска как незначительный. Банком России в 2023 году менялась ключевая ставка в сторону увеличения: 24 июля 2023 года ключевая ставка увеличена с 7,5% до 8,5%, 15 августа 2023 года – с 8,5% до 12%, 18 сентября 2023 года – с 12% до 13%, 30 октября 2023 года – с 13% до 15%, а 18 декабря 2023 года – с 15% до 16%.

Правовой риск. Общество оценивает правовой риск как незначительный. Общество намеренно не нарушает договорные обязательства по текущим контрактам (как по доходным, так и по расходным). Общество не сталкивается с грубыми нарушениями контрактов с третьими сторонами, а при возникновении спорных ситуаций находит оптимальные варианты решения, с целью недопущения судебных разбирательств.

14. Непрерывность деятельности

В 2024 году сохраняется геополитическая напряженность в результате произошедших внешнеполитических событий в 2022 году и на деятельность Общества оказывает и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества юридических лиц, включая прекращение доступа к международной системе SWIFT и др.

В 2024 году валютные курсы к рублю значительно выросли по сравнению с курсами, действовавшими на 31.12.2023.

Банком России в 2024 году менялась ключевая ставка в сторону увеличения:

18 декабря 2023 года ключевая ставка составляла 16%, 29 июля 2024 года ключевая ставка увеличена с 16% до 18%, 16 сентября 2024 года – с 18% до 19%, с 28 октября 2024 года – с 19% до 21

Существуют риски дальнейших санкций, а также ограничения в отношении российских организаций, кроме того возможны и дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, однако оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий руководству Общества не представляется возможным.

Невозможно определить, как долго продлится повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, а текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества принимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества:

- своевременное исполнение обязательств перед поставщиками и заказчиками,
- привлечение новых высококвалифицированных работников, мотивация и сохранение имеющихся штатных работников,
- неукоснительный контроль за соблюдением законодательства,
- противодействие мошенничеству и коррупции.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после окончания отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут повлиять на текущие условия, в каких функционирует Общество, руководство не имеет возможности.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Общество намерено проводить работу по оптимизации своих расходов и увеличению доходной части, что позволяет планировать получение положительного результата по текущей деятельности в последующих налоговых периодах.

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Ч-ДЕВЕЛОПМЕНТ" осуществляет строительство многофункционального жилого комплекса «ТАТЕ» с инженерной и коммунально-бытовой инфраструктурой. Общая площадь объекта 98 205 кв. м. Строительство объекта осуществляется на основании договора аренды земельного участка № М-02-060066 от 14 марта 2023 г. и разрешения на строительство № 77-02-021227-2023 от 22.11.2023г.

Жилой комплекс состоит из 2-х корпусов переменной этажности на общем стилобате с подземным паркингом и зданием многофункционального назначения.

Застройка осуществляется по адресу: в г. Москва, Северо-восточный округ, р-н Марьино, роща, ул. Веткина Земельный участок 2/1

Плановый ввод в эксплуатацию 2 квартал 2027 года.

Уполномоченный представитель
По дов-ти № ЧД-03022025-01 от 03.02.2025г.

31 марта 2025 года

Клепикова Е.В.



Всего пронумеровано
прошнуровано скреплено
мастичной печатью 44 листа
Директор ООО "Аналитика"
Андреева В.В.

