



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

"ЭКСПЕРТ"

ОФИС: г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402  
АДРЕС: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10 - 402

Tel/WhatsApp: +7 (423) 242-91-78, +7 (914) 791-4715  
E-mail: office@afexpert.ru Web-site: <http://afexpert.ru>

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕГИОН»  
за 2024 год**

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Регион»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Регион» (ООО Специализированный застройщик «Регион»), ОГРН 1052503706639, 692519, Приморский край, г.о. Уссурийский, г. Уссурийск, ул. Плеханова, зд. 61, офис 605, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 г.;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2024 г.;
  - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2024 г.;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими 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 аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления

бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Регион» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

#### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Регион», 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.

**Тарасова Елена Юрьевна**

Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21206003850)



**Калина Елена Викторовна**

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21206005920)

**Аудиторская организация:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»**

**(ООО «АФ «Эксперт»),**

**ОГРН 1022501285894,**

**690106, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402,**

**ОРНЗ 11206005985.**

**Дата аудиторского заключения**

**«28» марта 2025 года**

Всего сброшюровано 43 листов

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		Форма по ОКУД		
		0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12 2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕГИОН"	по ОКПО	74974440	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2538088630	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКЕИ		384
Единица измерения:	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	692619, Приморский край, г.о. Уссурийский, г Уссурийск, ул Плеханова, здание 61, офис 605			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТНаименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
ООО АФ Эксперт

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2536047685
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНП	1022501285894

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	6 508	5 973	6 723
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	3 200	-
	Финансовые вложения	1170	19 698	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	26 206	9 173	6 723
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.2	Запасы	1210	626 630	799 082	218 187
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	16	-	2 298
3.3	Дебиторская задолженность	1230	1 250 469	1 288 124	297 752
3.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16 578	258	37
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 893 693	2 087 464	518 274
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 919 899	2 096 637	524 997

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.6	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 020	40 020	40 020
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	91 822	(52 222)	(50 781)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>131 842</b>	<b>(12 202)</b>	<b>(10 761)</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7	Заемные средства	1410	800 178	937 512	316 522
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	2 000	-	-
	Прочие обязательства	1450	982 197	1 138 264	218 117
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>1 784 375</b>	<b>2 075 776</b>	<b>534 639</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	2 465	32 694	1 026
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.10	Оценочные обязательства	1540	525	368	93
	<b>в том числе:</b>				
	Прочие обязательства	1550	692	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>3 682</b>	<b>33 062</b>	<b>1 119</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 919 899</b>	<b>2 096 637</b>	<b>524 997</b>

Руководитель  
(подпись)

Пичкур Антон Анатольевич  
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.



7  
Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕГИОН"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

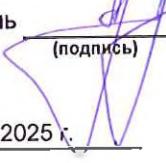
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
Форма по ОКУД	31	12
Дата (число, месяц, год)		
по ОКПО	2024	
74974440		
ИНН	2538088630	
71.12.2		
по ОКВЭД 2	12300	16
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	425 202	4 983
4.2	Себестоимость продаж	2120	(54 365)	(3 328)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	370 837	1 655
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(7 263)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	363 574	1 655
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.4	Проценты к получению	2320	6 648	39
	Проценты к уплате	2330	-	(94)
4.5	Прочие доходы	2340	-	1 505
	в том числе: услуги технического заказчика		-	-
4.51	Прочие расходы	2350	(3 098)	(4 212)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	367 124	(1 107)
4.6	Налог на прибыль	2410	(854)	(334)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(854)	(334)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	366 270	(1 441)

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	366 270	(1 441)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

21 марта 2025 г.

Пичкур Антон Анатольевич  
(расшифровка подписи)



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕГИОН"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД			Коды	
			0710004	
по ОКПО	31	12	2024	
Дата (число, месяц, год)				
			74974440	
по ОКВЭД 2			2538088630	
			71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС			12300	16
			384	
по ОКЕИ				

**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	40 020	-	-	-	(50 781)	(10 761)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 441)	(1 441)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 441)	(1 441)
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	40 020	-	-	-	(52 222)	(12 202)
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	366 270	366 270
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	366 270	366 270
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(222 226)	(222 226)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(222 226)	(222 226)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	40 020	-	-	-	91 822	131 842

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
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	131 842	(12 201)	(10 761)

Руководитель  
Пичкур Антон Анатольевич  
 (расшифровка подписи)  
 21 марта 2025 г.



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

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
31 | 12 | 2024

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕГИОН"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
по ОКПО  
74974440

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
по ОКВЭД 2  
2538088630

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**  
по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей  
по ОКЕИ  
12300 | 16  
384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	4110	1 130 153	31 173
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 130 153	24 030
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	7 143
<b>Платежи - всего</b>	4120	(740 766)	(642 566)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(702 647)	(620 612)
в связи с оплатой труда работников	4122	(26 969)	(18 992)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(11 150)	(2 962)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	389 387	(611 393)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	4210	1 970	-
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	1 970	-
прочие поступления	4219	-	-
<b>Платежи - всего</b>	4220	(16 516)	(3 200)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(516)	-
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	(16 000)	(3 200)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	(14 546)	(3 200)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	667 085	614 922
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	667 085	614 922
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	(1 025 606)	(108)
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	(222 226)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(801 230)	(108)
прочие платежи	4329	(2 150)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(358 521)	614 814
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	16 320	221
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	258	37
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	16 578	258
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

21 марта 2025 г.

Пичкур Антон Анатольевич  
(расшифровка подписи)

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

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

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Выбыло			начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

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

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

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

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

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

Руководитель

Пичкур Антон Анатольевич  
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.



## 2. Основные средства

## 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	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	Пересценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	9 951	(3 977)	4 021	-	-	(3 488)	-	-	-	13 971	(7 463)
	5210	за 2023г.	8 477	(1 754)	1 703	(230)	-	(2 223)	-	-	-	9 951	(3 977)
в том числе:													
Машины и оборудование	5201	за 2024г.	5 674	(1 892)	516	-	-	(937)	-	-	-	6 190	(2 829)
	5211	за 2023г.	5 475	(1 060)	429	(230)	-	(833)	-	-	-	5 674	(1 892)
ППА	5202	за 2024г.	4 276	(2 085)	3 504	-	-	(2 552)	-	-	-	7 781	(4 636)
	5212	за 2023г.	3 002	(695)	1 274	-	-	(1 390)	-	-	-	4 276	(2 085)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 781	2 307	-
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 неамortизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель Пичкур Антон Анатольевич  
 (подпись)   
 21 марта 2025 г.

Пичкур Антон Анатольевич  
 (расшифровка подписи)



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	Поступило	вывыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка
						первона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	3 200	-	19 698	(3 200)	-	-	-	19 698	-
	5311	за 2023г.	3 200	-	-	-	-	-	-	3 200	-
в том числе:											
	займы выданные	5302	за 2024г.	3 200	-	19 698	(3 200)	-	-	19 698	-
		5312	за 2023г.	-	-	3 200	-	-	-	3 200	-
	Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
		5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	3 200	-	19 698	(3 200)	-	-	19 698	-
		5310	за 2023г.	3 200	-	-	-	-	-	3 200	-

### 3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель Пичкур Антон Анатольевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)  
 21 марта 2025 г.



#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода			
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	799 082	-	799 082	10 722	(183 174)	-	-	X	626 630	-	626 630
	5420	за 2023г.	218 187	-	218 187	581 931	(1 036)	-	-	X	799 082	-	799 082
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	4 295	-	4 295
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	(1 036)	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	5 331	-	5 331	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	4 295	-	4 295	10 722	-	-	-	-	611 613	-	611 613
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	794 787	-	794 787
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	794 787	-	794 787	-	(183 174)	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	212 856	-	212 856	581 931	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

14

**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		
					поступление		выбыло			перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	прочитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	1 147 836	-	-	-	-	(104 065)	-	-	-	-	-	1 043 771
	5521	за 2023г.	232 476	-	921 199	-	-	(6 378)	-	-	-	-	-	1 147 836
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	1 147 836	-	-	-	-	(104 065)	-	-	-	-	-	1 043 771
	5524	за 2023г.	232 476	-	921 738	-	-	(6 378)	-	-	-	-	-	1 147 836
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	140 288	-	68 456	-	-	(2 046)	-	-	-	-	-	206 698
	5530	за 2023г.	65 276	-	75 012	-	-	-	-	-	-	-	-	140 288
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	2 625	-	-	-	-	(1 895)	-	-	-	-	-	730
	5531	за 2023г.	2 125	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-	2 625
Авансы выданные	5512	за 2024г.	137 185	-	68 456	-	-	-	-	-	-	-	-	205 641
	5532	за 2023г.	62 584	-	74 601	-	-	-	-	-	-	-	-	137 185
Прочая	5513	за 2024г.	979	-	-	-	-	(652)	-	-	-	-	-	327
	5533	за 2023г.	567	-	411	-	-	-	-	-	-	-	-	979
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	1 288 124	-	68 456	-	-	(106 111)	-	X	-	-	-	1 250 469
	5520	за 2023г.	297 752	-	996 211	-	-	(6 378)	-	X	-	-	-	1 288 124

### 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

### 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода	
				поступление		выбыла				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	2 075 776		-	(293 669)		-	1 782 375	
	5571	за 2023г.	534 639	1 541 235	-	(98)		-	2 075 776	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2024г.	817 306	-	-	(60 346)	-	-	756 960	
	5572	за 2023г.	202 403	614 903	-	-	-	-	817 306	
займы	5553	за 2024г.	106 908	-	-	(65 367)	-	-	41 541	
	5573	за 2023г.	107 006	-	-	(98)	-	-	106 908	
прочая	5554	за 2024г.	1 151 561	-	-	(167 687)	-	-	983 874	
	5574	за 2023г.	225 230	926 331	-	-	-	-	1 151 561	
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	X	X	
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	32 694	692	-	(30 229)	-	-	3 157	
	5580	за 2023г.	1 026	31 668	-	-	-	-	32 694	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	13 513	-	-	(12 517)	-	-	996	
	5581	за 2023г.	1 021	12 492	-	-	-	-	13 513	
авансы полученные	5562	за 2024г.	17 498	-	-	(17 498)	-	-	-	
	5582	за 2023г.	-	17 498	-	-	-	-	17 498	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	767	-	-	(90)	-	-	677	
	5583	за 2023г.	5	762	-	-	-	-	767	
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2024г.	916	692	-	(124)	-	-	1 484	
	5586	за 2023г.	-	916	-	-	-	-	916	
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	X	X	
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	
Итого	5550	за 2024г.	2 108 470	692	-	(323 898)	-	X	1 785 532	
	5570	за 2023г.	535 665	1 572 903	-	(98)	-	X	2 108 470	

#### 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель  
 (подпись)

Пичкур Антон Анатольевич  
 (расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	642 713	578 802
Расходы на оплату труда	5620	23 727	-
Отчисления на социальные нужды	5630	1 481	-
Амортизация	5640	-	2 223
Прочие затраты	5650	-	4 234
Итого по элементам	5660	667 921	585 259
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	(796 730)	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	183 174	(581 931)
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	54 365	3 328

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

Руководитель

(подпись)

Пичкур Антон Анатольевич  
(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	368	2 970	(813)	-	2 525
в том числе:						
резервы по отискам управленческого персонала	5701	368	970	(813)	-	525
резервы под гарантийные обязательства	5702	-	2 000	-	-	2 000

Руководитель

(подпись)

Пичкур Антон Анатольевич

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.



### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	1 034 068	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
залог доли в уставном капитале	5811	40 020	40 020	-



Руководитель

(подпись)

Пичкур Антон Анатольевич

(расшифровка подписи)

21 марта 2025 г.

## 9. Государственная помощь

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

Руководитель

(подпись)

21 марта 2025 г.

Пичкур Антон Анатольевич  
(расшифровка подписи)

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ООО Специализированный застройщик «Регион»  
2024 год**

## 1. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Регион» (далее – Общество,) за 2023год, сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете «от 06 декабря 20111 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом б/н от 31.12.2021г. (с изменениями, согласно приказа б/н от 31.12.2024г)

### 1.1. Описание Общества

#### Полное фирменное наименование Общества:

- На русском языке – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Регион».

#### Сокращенное наименование Общества:

- На русском языке – ООО Специализированный застройщик «Регион».

#### Сведения о государственной регистрации ООО Специализированный застройщик «Регион»:

- Дата государственной регистрации: 25.01.2005 г.
- Номер свидетельства о государственной регистрации: 01768139.
- Орган, осуществлявший государственную регистрацию: ИФНС по Первореченскому району г. Владивостока.
- Основной государственный регистрационный номер: 1052503706639 присвоен Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам Первореченскому району г. Владивостока.

#### Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

2538088630.

#### Отраслевая принадлежность Общества:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

#### Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

- Место нахождения: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Плеханова, 61 оф.605
- Почтовый адрес: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Плеханова, 61 оф.605
- Тел. 8 902 484 1270
- Адрес электронной почты: nikolaevna.83@yandex.ru

#### Участникам общества являются:

- Пичкур Антон Анатольевич - 50%;
- Каневская Лариса Владимировна - 50%.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются: деятельность заказчика-застройщика ,генерального подрядчика.

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

### **1.2 Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2024 года**

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор. По состоянию на 31.12.2024 им является Пичкур Антон Анатольевич.

Конечный бенефициар Каневская Лариса Владимировна и Пичкур Антон Анатольевич

### **1.3 Аудитор Организации**

Аудитором Организации является:

➤ ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»:

- Место нахождения:690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402.
- ИНН:2536047685.
- ОГРН:1022501285894.
- Телефон/факс:(423) 242-91-78, +7 (914) 7914-715.
- Адрес электронной почты:office@afexpert.ru
- Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:  
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество». Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11206005985.

## **2. Учетная политика**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

### **2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета**

Обязанность по ведению бухгалтерского учета возложена на директора (ч. 3 ст. 7 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете").

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

### **2.4. Исправление ошибок и изменение учетной политики**

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Организация, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н.

Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно.

## 2.5. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, в порядке, определенном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

## 2.6. Учет основных средств

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 40 000 рублей (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Переоценка основных средств не производится (пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020) Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств (п. 35 ФСБУ 6/2020). Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.( п. 8 ФСБУ 6/2020)

## 2.7. Учет нематериальных активов

Учет НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденный приказом Минфина России от 29.06.2022 г. № 101н.

Затраты на приобретение и создание активов менее 100 000 рублей признаются расходами периода, в котором они понесены. (п.7 ФСБУ 14/2022). Для обеспечения надлежащего контроля, наличия и движения активов, НМА стоимостью менее 100 000 рублей учитываются на забалансовом счете. (МЦ.05).

## 2.8. Учет спецодежды, спецоснастки, хозяйственного инвентаря

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п.4 ФСБУ 6/2020, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Стоимость спецодежды и спецоснастки вне зависимости от установленного срока эксплуатации погашается линейным способом исходя из сроков ее полезного использования.

## 2.9. Учет сырья и материалов

Сырье и материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей.

Единица бухгалтерского учета материально-производственных запасов может быть номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится следующим способом – по средней.

Запасами считаются активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла. Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости.

К материально-производственным запасам относятся затраты по строящимся объектам, имеющих длительный операционный цикл, в соответствии с технологическим процессом строительства объектов (Затраты на объекты строительства), в результате строительства которых возникает готовая продукция, предназначенная для продажи.

## 2.10. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы" в качестве условно-постоянных ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08 "Управленческие расходы", в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Доходы от экономии застройщика рассчитываются по каждому объекту строительства. Доходы от экономии застройщика отражаются в составе выручки на счете 90.01 "Выручка по деятельности с основной системой налогообложения" по конкретному объекту строительства в момента передачи объекта по Акту приема-передачи.

Последовательность расчета возникшей экономии застройщика:

1. Определяется себестоимость 1м<sup>2</sup> площади объекта (СС 1м<sup>2</sup>)

СС 1м<sup>2</sup> = (общая себестоимость объекта строительства, сформированная на счете 08.03 "Строительство объектов основных средств") ÷ (общая площадь объекта строительства). Определяется себестоимость каждого объекта:

Себестоимость объекта = СС 1м<sup>2</sup> × площадь объекта

2. Определяется возникшая экономия застройщика:

Экономия застройщика = Стоимость объекта по ДДУ - Себестоимость объекта

В случае превышения себестоимости объекта над его стоимостью, указанной в заключенном договоре ДДУ, возникшая разница отражается по дебету счета 90.02.1 "Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения" по конкретному объекту строительства в момент передачи объекта по Акту приема-передачи и уменьшает общую сумму экономии застройщика.

Доходы, которые не относятся к доходам от оказания услуг заказчика-застройщика, являются прочими и учитываются на счете 91 "Прочие доходы и расходы".

Внереализационными доходами признаются доходы в виде положительной (отрицательной) курсовой разницы, образующейся (возникшей) при определенных условиях, а также в виде процентов, полученных по договорам займа, кредита, банковского счета, банковского вклада, а также по ценным бумагам и другим долговым обязательствам.

Расходы, которые не относятся к текущим затратам и расходам по содержанию заказчика-застройщика, являются прочими и учитываются на счете 91 "Прочие доходы и расходы".

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам, включаются в стоимость объектов строительства (п.9 ПБУ 15/2008)

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Расходы, связанные с возведением объектов строительства (строительные работы, приобретение оборудования и т.д.), вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору считаются капитальными и собираются на счете 08 "Капитальные вложения" в разрезе каждого объекта (п. 7, 10 ПБУ 2/94, п. 2.3, 3.1.1 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций), формируя в дальнейшем инвентарную стоимость построенного объекта.

## 2.12. Изменения в учетную политику на 2024 год

В 2024 году изменений в учетную политику не производилось.

## 2.13 Изменения в учетной политике на 2025 год

Внесены изменения в учетную политику на 2025 год, в связи с переходом на ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

## 3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

### 3.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

Информация об изменении первоначальной стоимости основных средств и сумм накопленной амортизации по группам основных средств представлена в таблице №2 пояснения к бухгалтерской отчетности.

Учет основного средства – ППА (право пользованием аренды) в сумме 7 780 тыс.руб.,сумма накопленной амортизации (4 635 тыс.руб.) Создано на основании договоров аренды нежилых помещений, заключенных с ИП Жаринова Ю.М.и Политикова Н.А.,сроком на три года.

### 3.2. Запасы (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Группа запасов	31.12.2024	31.12.2023
Незавершенное строительство жилых домов	611 613	794 787
Товары для перепродажи (квартиры)	15017	4 295
<b>Итого:</b>	<b>626630</b>	<b>799 082</b>

У Общества отсутствуют материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

## 3.3. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
<b>На 31.12.2024</b>			
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	730	0	0
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	205 641	0	0
Расчеты по договорам долевого строительства	1 034 068	0	0
Займы выданные беспроцентные	5 025	0	0
Переплата в бюджет по налогам и страховым взносам	327	0	0
Проценты к получению	4 678	0	0
<b>Итого на 31.12.2023:</b>	<b>1 250 469</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Резервы по сомнительным долгам не создавались, так как нет просроченной дебиторской задолженности.

В 2024 году не было фактов погашения дебиторской задолженности покупателей и заказчиков путем денежных расчетов (в 2023 году: не было).

## 3.4. Финансовые вложения (статья 1170 и 1240 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Вид задолженности	31.12.2024	31.12.2023
Займы выданные на срок более одного года	19 698	0
<b>Итого:</b>	<b>19 698</b>	<b>0</b>

Резерв на обесценение не создавался, так стоимость финансовых вложений учитывается по первоначальной стоимости.

## 3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

в тыс.руб.

Наименование	31.12.2024	31.12.2023
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах-всего в том числе:	16 578	258
ПАО Сбербанк	845	0
ПАО ВТБ	15733	0
<b>Итого:</b>	<b>16 578</b>	<b>258</b>

## 3.6. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2024 года уставный капитал составляет 40 020 тыс. рублей и 31 декабря 2023 года уставный капитал составляет 40 020 тыс. рублей

Уставный капитал оплачен полностью.

## 3.8. Распределение прибыли

Прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает распределение прибыли, полученной в 2024 году в сумме 366 270 тыс. руб Сумма начисленных дивидендов составила : 222 226 тыс.руб. Нераспределенная прибыль составила : 91 822 тыс.руб. В 2023 и 2022 годах дивиденды не начислялись и не выплачивались

### 3.7. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)

Информация о задолженности Общества по действующим кредитным договорам и договорам займа представлена в таблице:

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
<b>Кредиты банков, всего:</b>				0
ПАО Банк ФК Открытие	0	698 495		
ПАО ВТБ	756 960	118 812		
Проценты по кредитам и займам	1 677	13 298		
<b>Займы, всего:</b>	<b>41 541</b>	<b>106 908</b>	<b>0</b>	
Каневская Л.В.	700	27803		
Мосгорпроект-мастерская №5 ООО	14995	14995		
ОСК 3 СЗ ООО	0	19910		
Жаринова Ю.М.ИП	25486037	34298		
ОСК 4 СЗ ООО	0	9 910		
<b>Итого кредиты и займы:</b>	<b>798 576</b>	<b>937 512</b>	<b>0</b>	

По состоянию на 31 декабря 2024 года суммы открытой, кредитной линии составляет: 1 256 000 руб.00 коп.использовано 756 959 779 руб.11 коп.

Проценты включались в первоначальную стоимость строящегося МКД в г.Уссурийск по ул.Фрунзе 111.

### 3.9. Кредиторская задолженность (статья 1520 и 1540,1450 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Вид задолженности	31.12.2024	31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	996	13 513
Прочие обязательства (по договорам ДДУ)	980 120	1 137 139
Задолженность перед бюджетом по налогам и стр.вз	677	767
Авансы полученные от покупателей	0	17 498
Прочая задолженность	0	916
Арендные обязательства	2769	1 125
Оценочные обязательства		368
<b>Итого:</b>	<b>984 562</b>	<b>1 171 326</b>

### 3.10. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2024 года оценочные обязательства представлены в виде резерва на оплату отпусков сотрудникам в размере 525т.р.и резервы по гарантийным обязательства в сумме 2 000 тыс.руб.

## 4. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

### 4.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от оказания услуг, выполнения работ (за минусом косвенных налогов) составила:

в тыс.руб

Статья	2024	2023
Выручка от оказания услуг технического заказчика	7050	4 983
Экономия, полученная от реализации по договорам ДДУ (квартиры и кладовые)	412 027	0
Реализация прочего имущества (машино-мест)	6125	0

### 4.2. Расходы по обычным видам деятельности

#### 4.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка расходов на продажу продукции, товаров, оказание услуг, выполнение работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) представлена в таблице:

в тыс. руб.

Элементы затрат	2024	2023
Себестоимость продаж (расходы по деятельности облагаемой налогом на прибыль)		3 328
	54 365	
<b>Итого:</b>	<b>54 365</b>	<b>3 328</b>

### 4.3 Управленческие расходы (статья 2220 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2024	2023
Заработка плата управленческого персонала	3 418	0
Страховые взносы	358	00
Амортизация ОС	3 487	
<b>Итого:</b>	<b>7 263</b>	<b>0</b>

### 4.4 Проценты к получению (статья 2320 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2024	2023
Проценты по банковским вкладам (краткосрочные)	1970	0
Проценты начисленные по договорам займа	4678	0
<b>Итого:</b>	<b>6648</b>	<b>0</b>

### 4.5. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)

#### 4.5.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)

в тыс.руб.

Наименование показателя	2024	2023
Списана избыточная сумма по резерву на отпуск упр.пер.	0	135
Реализация прочего имущества	0	1 050
Прочие доходы	0	320
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>1 505</b>

**4.5.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)**

в тыс.руб.

Наименование показателя	2024	2023
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	943	298
Расходы по реализации прочего имущества	0	1 306
Списание НДС с истекшим сроком давности	3	2 290
Прочие расходы	27	588
Списание дебиторской задолженности	2125	0
<b>Итого:</b>	<b>3098</b>	<b>4 212</b>

**4.6 Налог на прибыль (статья 2410 Отчета о финансовых результатах)**

Общество ведет раздельный учет доходов и расходов, таким образом, деятельность, которая осуществляется не в рамках соглашения с КРДВ, является выручкой, которая облагается налогом на прибыль по ставке 20% в тч 17%-Федеральный бюджет,3%-Региональный бюджет. Сумма налога на прибыль составила 854 тыс.руб.

Выручка, полученная в рамках соглашения с КРДВ, налогом на прибыль не облагается. Согласно п.1 ст.284.4 НК РФ налогоплательщиком - резидентом территории ОСЭР либо СПВ в целях НК РФ признается российская организация, которая получила соответствующий статус, и непрерывно в течение указанных в п.3-5 ст.284.4 НК РФ налоговых периодов применения налоговых ставок отвечает одновременно ряду требований, перечисленных в п.1 ст.284.4 НК РФ, и выполняет ряд условий, определенных п.2 ст.284.4 НК РФ.

**5. Расчеты со связанными сторонами****5.1. Операции со связанными сторонами за отчетный период**

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Наименование	Характер отношений
Пичкур А.А.	Исполнительный орган, участник общества.
Каневская Л.В.	Участник общества, заемодавец
ООО СЗ СТОУНЛЭНД	Участник общества, одновременно является участником ООО СЗ СТОУНЛЭНД
АО «Генезис»	Участник общества, одновременно является акционером АО СЗ Генезис

**5.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период**

Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

Наименование	Вид операции	Объем операций	Остаток на конец
Пичкур А.А.	Заработка плата, в тч страховые взносы	4503	0
Каневская Л.В.	Займ	700	КЗ 700
ООО СЗ СТОУНЛЭНД	Займ выданный	11 692	ДЗ 10 000
АО «Генезис»	Займ	8 124	ДЗ 8000

### 5.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Затраты Общества по оплате услуг основного управленческого персонала включают в себя:

Наименование статьи	2024	2023
<b>Краткосрочные вознаграждения, всего</b>		
в том числе:		
по оплате труда	19 542	17 395
налоги и обязательные платежи, начисленные в бюджеты и внебюджетные фонды	1 163	1 078

### 6. Информация о рисках хозяйственной деятельности

#### *Финансовые риски*

Деятельность Общества связана с различными финансовыми рисками: рыночными (изменение цены, курса валюты, процентной ставки), кредитным, риском ликвидности.

*Процентный риск* возникает в результате изменения процентных ставок, которые могли повлиять на финансовые результаты Общества и денежные потоки. Колебание процентных ставок может привести к изменению процентов к получению и к уплате. Руководство Общества считает, что данный риск является несущественным для деятельности.

*Валютный риск* связан с падением курса национальной валюты. Мы не имеем возможности оценить, какие изменения могут иметь место в будущем, и какое влияние они могут оказать на финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества.

*Кредитный риск* - это риск возникновения финансового убытка для Общества, в случае если покупатель или контрагент по сделке не выполняет свои контрактные обязательства. Данный риск возникает, главным образом, в связи с дебиторской задолженностью клиентов Общества. Политика Общества направлена на работу с клиентами на условиях полной либо частичной предоплаты. Несмотря на то, что на получение дебиторской задолженности могут повлиять экономические факторы, руководство полагает, что существенного риска убытка для Общества сверх созданного резерва нет.

#### *Риск ликвидности*

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и облигаций. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

### 7. Существующие и потенциальные риски

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Общество не является участником неразрешенных судебных разбирательств, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты хозяйственной деятельности Общества.

### 8. События после отчетной даты

Отсутствуют.

## 9. Непрерывность деятельности

По итогам работы за 2024 год Обществом сформирован финансовый результат в размере 366 270 тыс. руб. Общество имеет положительные чистые активы по состоянию на 31.12.2024 г. в размере 131 842 тыс. руб.

Общество ведет строительство двух многоквартирных домов в г. Уссурийск, по окончании строительства Общество планирует получить прибыль от реализации квартир в жилых домах.

В связи с этим у Общества отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности предприятия продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты».

## 10. Информация о прекращении деятельности.

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2024 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

## 11. Информация о ходе реализации инвестиционного проекта в рамках соглашения об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток.

В рамках реализации Инвестиционного проекта «МКД по ул. Краснознаменная 103 и Фрунзе 80 г. Уссурийск, завершено строительство и введено в эксплуатацию два жилых дома. По объектам строительства, расположенных в районе ул. Фрунзе 111 и Ленинградская, 37 Приморского края», ведется строительство, предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-391/17 от 27.12.2018 г. ООО Специализированным застройщиком «Регион» по состоянию на 31.12.2024 г. ведется строительство МКД.

Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2024 г. капитальных вложений в проект составляет 756 960 тыс. руб., сумма освоенных капитальных вложений 611 538 тыс. руб.

В рамках реализации проекта по состоянию на 31.12.2024 г. создано 16 новых рабочих мест, количество трудоустроенных работников 16 человек.

Генеральный директор

21.03.2025г.



/А.А.Пичкур/

В настоящем аудиторском заключении  
пронумеровано, прошнуровано и опечатано  
печатью

43 (четыре три) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»

 Тарасова Е.И.О.

