



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«Квартал Герцена. Специализированный Застройщик»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Герцена. Специализированный Застройщик» (ОГРН 1207700160337, 125047, г. Москва. Муниципальный округ Тверской вн.тер.г., ул. 2-я Брестская, д. 48, пом. 74), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в пункте 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Герцена. Специализированный Застройщик» за 2024 год.

По данным финансовой отчетности, показатель нераспределенной прибыли имеет отрицательное значение за отчетный и предыдущие периоды при положительном значении чистых активов, что обусловлено спецификой деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Герцена. Специализированный Застройщик», связанной с долгосрочным периодом строительства. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. Согласно плановым показателям проекта, ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания строительства объектов и передачи объектов дольщикам.

Отчетность застройщика и проектная декларация являются публичной информацией, которая опубликована на сайте наш.дом.рф.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства аудируемого лица и лица, отвечающего за корпоративное управление, 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет 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:

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 лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его 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.

Генеральный директор
ООО «Национальная аудиторская компания»
(ОРНЗ 21706017524).

Ульянова Ольга Васильевна

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21706019032).

Пантелеева Оксана Александровна



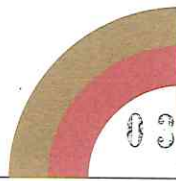
Аудиторская организация:

ООО «Национальная аудиторская компания»,
ОГРН 5177746119337,

129226, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Ростокино вн.тер.г., ул. Докукина, д. 16,
стр. 1, эт.5, пом. I, комн. 1-4,9,

член саморегулируемой организации аудиторов «СОДРУЖЕСТВО» (СРО ААС), за
основным регистрационным номером записи (ОРНЗ): 11706138674 от 07.11.2017 г.
(Свидетельство № 13727).

«28» апреля 2025 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710001
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	31 12 2024
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	12300 16
Местонахождение (адрес)	125047, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул 2-я Брестская, д. 48, помещ.		384
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "НАЦИОНАЛЬНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"	ИНН	9723037418
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	5177746119337

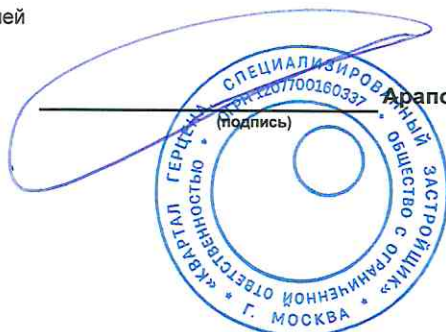
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	246 620	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	71 248	96 012	162 995
	в том числе:				
	Основные средства в организации	1151	71 248	96 012	116 052
	Незавершенное капитальное вложение	1152	-	-	46 943
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	17 017 145	14 702 688	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	1171	17 017 145	14 702 688	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 271 863	303 828	55 723
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	26	708 616
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	1191	-	26	708 616
	Итого по разделу I	1100	19 606 876	15 102 554	927 334
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	11 593 347	7 647 726	-
	в том числе:				
	НДС по незавершенному строительству	1211	247 660	13 943	-
	Незавершенное строительство	1212	10 423 475	7 404 483	-
	Затраты заказчика-застройщика	1213	922 213	229 300	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	38 503	4 787	6 131
	в том числе:				

	НДС по приобретенным ТМЦ	1221	702	1 293	1
	НДС по приобретенным услугам	1222	-	1 379	920
	НДС при строительстве, приобретении ОС	1223	-	-	5 210
	НДС по затратам заказчика-застройщика	1224	37 721	2 115	-
	НДС по приобретенным нематериальным активам	1225	80	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	8 502 435	829 521	635
	в том числе:				
	Авансы, выданные по незавершенному строительству	1231	1 011 900	285 049	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	161	70	4
	Расчеты по налогам и сборам	1233	1 257	-	608
	Расчеты разные с дебиторами и кредиторами	1234	3 943 967	486 105	23
	Расчеты с персоналом по оплате труда	1235	2	2	-
	Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию,	1236	3 545 148	58 295	-
	в т.ч без учета счетов эскроу	1237	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 386	60	42 577
	в том числе:				
	Расчетные счета	1251	8 386	60	42 577
	Прочие оборотные активы	1260	-	33	17
	в том числе:				
	НДС по авансам и переплатам	1261	-	-	1
	Расходы будущих периодов	1262	-	33	16
	Итого по разделу II	1200	20 142 672	8 482 126	49 360
	БАЛАНС	1600	39 749 548	23 584 681	976 694

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	90	90	90
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	378 872	676 156	808 737
	Итого по разделу III	1300	378 962	676 246	808 827
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	28 401 237	16 750 315	137 853
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	1411	-	341 737	134 500
	Проценты по долгосрочным займам	1412	-	18 151	3 353
	Долгосрочные кредиты	1413	25 926 309	15 871 424	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	1414	2 474 928	519 003	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 068 468	225 583	11 530
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 545 148	58 295	-
	в том числе:				
	Задолженность по договорам с участниками долевого строительства по целевому финансированию	1451	3 545 148	58 295	-
	Итого по разделу IV	1400	34 014 854	17 034 192	149 383
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	107 738	17 111
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	95 000	16 000
	Проценты по краткосрочным займам		-	12 738	1 111
	Кредиторская задолженность	1520	5 355 721	5 766 481	945
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	98 281	12 506	482
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	-	-	432
	Расчеты по налогам и сборам	1523	1 220	1 563	31
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1524	4	57	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1526	5 256 216	5 752 355	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	23	427
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 355 732	5 874 242	18 484
	БАЛАНС	1700	39 749 548	23 584 681	976 694

Представитель по доверенности,
выданной управляющей организацией
АО «Стамеска» 23.01.2025г
о представлении интересов
ООО "КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА"

26 марта 2025 г.



Арапов Евгений Сергеевич

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9704016853		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	10 118	3 842
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 118	3 842
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(27 098)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	10 118	(23 256)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 461 933	472 618
	Проценты к уплате	2330	(3 626 282)	(529 433)
	Прочие доходы	2340	118 429	1 699
	Прочие расходы	2350	(386 573)	(88 262)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(422 375)	(166 634)
	Налог на прибыль	2410	114 520	34 053
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	114 520	34 053
	Прочее	2460	10 618	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(297 237)	(132 581)

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	(59)	-
	в том числе: изменение нераспределенной прибыли в связи с переходом на ФСБУ 14/2022	2521	(59)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	12	-
	в том числе: корректировка отложенных налоговых активов в связи с переходом на ФСБУ 14/2022	2531	12	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(297 284)	(132 581)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Представитель по
доверенности,
выданной управляющей
организацией
АО «Стамеска»
23.01.2025г
о представлении
интересов
ООО "КВАРТАЛ
ГЕРЦЕНА"



Арапов Евгений Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Идентификационный номер налогоплательщика	Вид экономической деятельности	Организационно-правовая форма / форма собственности	Единица измерения: в тыс. рублей	Дата (число, месяц, год)	Коды		
						0710004		
						31	12	2024
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"				по ОКПО				
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика				ИНН	9704016853			
				по ОКВЭД 2	71.12.2			
				по ОКОПФ / 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	90	-	-	-	808 737	808 827
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(132 581)	(132 581)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(132 581)	(132 581)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. За 2024 г.	3200	90	-	-	-	676 156	676 246
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	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(297 284)	(297 284)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(297 237)	(297 237)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Корректировка в связи с переходом на ФСБУ 14	3328	-	-	-	-	(47)	(47)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	90	-	-	-	378 872	378 962

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	808 827	-	(132 569)	676 258
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(59)	-	(59)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	808 827	(59)	(132 569)	676 199
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	808 737	-	(132 569)	676 168
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(59)	-	(59)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	808 737	(59)	(132 569)	676 109
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	378 962	676 246	808 827

Представитель по
доверенности,
выданной
управляющей
организацией
АО «Стамеска»
23.01.2025г
о представлении
интересов
ООО "КВАРТАЛ
ГЕРЦЕНА"


Арапов Евгений Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КВАРТАЛ**
ГЕРЦЕНА. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
9704016853		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	10 024	4 288
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	10 024	3 350
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты по депозиту	4114	-	91
прочие поступления	4119	-	847
Платежи - всего	4120	(7 352 032)	(1 501 779)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 333 942)	(1 230 706)
в связи с оплатой труда работников	4122	(34 435)	(2 775)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 327 072)	(162 674)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(656 583)	(105 624)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 342 008)	(1 497 491)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	454 218	-
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	453 962	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	256	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 051 827)	(14 702 688)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 827)	-
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	(3 050 000)	(14 702 688)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 597 609)	(14 702 688)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	24 282 052	16 619 249
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	24 282 052	16 619 249
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	(14 334 109)	(461 587)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(14 334 109)	(461 587)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	9 947 943	16 157 662
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	8 326	(42 517)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	60	42 577
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	8 386	60
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Представитель по
доверенности,
выданной управляющей
организацией
АО «Стамеска» 23.01.2025г
о представлении интересов
ООО "КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА"

26 марта 2025 г.

(подпись)

Арапов Евгений Сергеевич

(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

[illegible]

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы 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.	-	259 252	-	(101 057)	158 195
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	474	-	(474)	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-
База данных_ КВГ_10Ч_Разработка проектной документации КВП 3У	5182	за 2024г.	-	122 210	-	-	122 210
	5192	за 2023г.	-	-	-	-	-
База данных_ КВГ_10Ч_Разработка проектной документации_ корректировка СГП ПП	5183	за 2024г.	-	234	-	(234)	-
	5193	за 2023г.	-	-	-	-	-
База данных_ КВГ_10Ч_Разработка проектной документации_ корректировка СГП РД	5184	за 2024г.	-	98 424	-	(98 424)	-
	5194	за 2023г.	-	-	-	-	-
База данных_ КВГ_20Ч_Разработка проектной документации стадия ПД, РД	5185	за 2024г.	-	35 985	-	-	35 985
	5195	за 2023г.	-	-	-	-	-
База данных_ КВГ_10Ч_Разработка проектной документации_ корректировка СГП ОП	5186	за 2024г.	-	611	-	(611)	-
	5196	за 2023г.	-	-	-	-	-
База данных_ КВГ_УДС_1 оч_Мат_Разработка проектной документации стадия П	5187	за 2024г.	-	1 314	-	(1 314)	-
	5197	за 2023г.	-	-	-	-	-

Представитель
по
доверенности,
выданной
управляющей
организацией
АО «Стамеска»
23.01.2025г

о
представлении
интересов
ООО «КВАРТАЛ
ГЕРЦЕНА»
23.01.2025г

Арапов Евгений Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)
26 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	Переоценка		
						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.	367 377	(271 364)	7 945	-	-	(32 709)	-	-	375 322	(304 074)
	5210	за 2023г.	356 745	(240 693)	10 631	-	-	(30 671)	-	-	367 377	(271 364)
Другие виды основных средств	5201	за 2024г.	10 123	-	7 390	-	-	(1 841)	-	-	17 513	(1 841)
	5211	за 2023г.	-	-	10 123	-	-	-	-	-	10 123	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2024г.	9 206	(4 383)	126	-	-	(710)	-	-	9 333	(5 093)
	5212	за 2023г.	9 206	(3 678)	-	-	-	(705)	-	-	9 206	(4 383)
Сооружения	5203	за 2024г.	31 461	(23 642)	-	-	-	(2 636)	-	-	31 461	(26 279)
	5213	за 2023г.	31 461	(20 991)	-	-	-	(2 651)	-	-	31 461	(23 642)
Офисное оборудование	5204	за 2024г.	508	(27)	429	-	-	(234)	-	-	937	(262)
	5214	за 2023г.	-	-	508	-	-	(27)	-	-	508	(27)
Здания	5205	за 2024г.	316 078	(243 312)	-	-	-	(27 287)	-	-	316 078	(270 599)
	5215	за 2023г.	316 078	(216 024)	-	-	-	(27 287)	-	-	316 078	(243 312)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1418/281_Инв.№ 000049/22		за 2023г.	-	249	-	(249)	-
Блок-контейнер Помещение отдыха		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	270	-	(270)	-
Многофункциональный комплекс		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	7 784	(7 784)	-	-

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	514	-
в том числе:			
Офис Продаж_квартал Герцена (модульное здание на базе морских контейнеров для коммерческого использо	5261	514	-
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	10 132 176	10 132 176	-
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	-	-	-

Представитель по доверенности, выданной управляющей организацией АО «Стамеска» 23.01.2025г о представлении интересов ООО «КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА»



Арапов Евгений Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				Текущей		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка							
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	14 702 688	-	3 050 000	(735 543)	-	-	-	17 017 145	-	-	17 017 145	-
	5311	за 2023г.	-	-	14 702 688	-	-	-	-	14 702 688	-	-	14 702 688	-
в том числе:														
Долгосрочные займы	5302	за 2024г.	14 702 688	-	3 050 000	-	-	-	-	17 017 145	-	-	17 017 145	-
	5312	за 2023г.	-	-	14 702 688	-	-	-	-	14 702 688	-	-	14 702 688	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	14 702 688	-	3 050 000	(735 543)	-	-	-	17 017 145	-	-	17 017 145	-
	5310	за 2023г.	-	-	14 702 688	-	-	-	-	14 702 688	-	-	14 702 688	-

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	-	-	-

Представитель по
доверенности,
выданной
управляющей
организацией
АО «Стамеска»
23.01.2025г
о представлении
интересов
ООО "КВАРТАЛ
ГЕРЦЕНА"


Арапов Евгений Сергеевич
(расшифровка подписи)

26 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.	7 647 726	-	7 647 726	4 278 071	(332 450)	-	-	X	11 593 347	-	11 593 347
	5420	за 2023г.	-	-	-	8 422 679	(774 954)	-	-	X	7 647 726	-	7 647 726
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	9 967	(9 967)	-	-	9 967	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	2 728	(2 728)	-	-	-	-	-	-
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.	7 404 483	-	7 404 483	3 018 992	-	-	-	-	10 423 475	-	10 423 475
	5425	за 2023г.	-	-	-	8 153 591	(749 108)	-	-	-	7 404 483	-	7 404 483
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты заказчика-застройщика	5407	за 2024г.	229 300	-	229 300	1 015 395	(322 483)	-	-	-	922 212	-	922 212
	5427	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	229 300	-	229 300
НДС по незавершенному строительству	5408	за 2024г.	13 943	-	13 943	233 717	-	-	-	-	247 660	-	247 660
	5428	за 2023г.	-	-	-	19 153	(5 210)	-	-	-	13 943	-	13 943

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	-	-	-

Представитель по
доверенности,
выданной
управляющей
организацией
АО «Стамеска»
23.01.2025г
о представлении
интересов
ООО "КВАРТАЛ
ГЕРЦЕНА"



23
26 марта 2025 г.

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

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 дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен- ность	перевод из краткосроч- ную задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
						в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притчающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2024г.	829 521	-	9 111 373	-	(1 438 459)	-	-	-	-	-	8 502 435	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2023г.	635	-	831 085	-	(2 198)	-	-	-	-	-	829 521	-
													161	-
в том числе:	5511	за 2024г.	70	-	12 142	-	(12 051)	-	-	-	-	-	70	-
	5531	за 2023г.	-	-	70	-	-	-	-	-	-	-	1 011 900	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2024г.	285 049	-	2 140 101	-	(1 413 250)	-	-	-	-	-	285 049	-
	5532	за 2023г.	4	-	285 049	-	(4)	-	-	-	-	-	7 490 374	-
Авансы выданные	5513	за 2024г.	544 403	-	6 959 130	-	(13 158)	-	-	-	-	-	544 403	-
	5533	за 2023г.	631	-	545 966	-	(2 194)	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2024г.	829 521	-	9 111 373	-	(1 438 459)	-	-	X	-	-	8 502 435	-
	5520	за 2023г.	635	-	831 085	-	(2 198)	-	-	X	-	-	829 521	-
Итого														

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 дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую 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.	16 808 610	27 799 418	4 301 202	(16 682 966)	(112 918)	(166 961)	-	-	31 946 385
	5571	за 2023г.	382 334	16 683 543	532 979	(705 246)	-	(85 000)	-	-	16 808 610
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	16 390 427	24 267 813	4 282 997	(16 540 000)	-	-	-	-	28 401 237
	5572	за 2023г.	-	15 871 424	519 003	-	-	-	-	-	16 390 427
займы	5553	за 2024г.	359 888	12 966	18 205	(111 180)	(112 918)	(166 961)	-	-	-
	5573	за 2023г.	137 853	753 824	13 976	(460 765)	-	(85 000)	-	-	359 888
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	244 481	-	-	(244 481)	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	5555	за 2024г.	58 295	3 518 639	-	(31 786)	-	-	X	X	3 545 148
	5575	за 2023г.	-	58 295	-	-	-	-	X	X	58 295
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	5 874 219	809 968	30 686	(1 353 786)	(5 366)	-	-	-	5 355 721
	5580	за 2023г.	18 055	5 851 372	12 375	(7 583)	-	-	-	-	5 874 219
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	12 506	97 826	-	(12 051)	-	-	-	-	98 281
	5581	за 2023г.	482	12 476	-	(452)	-	-	-	-	12 506
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	433	-	-	(433)	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	1 620	-	-	(396)	-	-	-	-	1 224
	5583	за 2023г.	29	1 541	79	-	-	-	-	-	1 620
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	107 738	158 523	30 686	(291 581)	(5 366)	-	-	-	107 738
	5585	за 2023г.	17 111	85 000	12 296	(6 669)	-	-	-	-	5 256 216
прочая	5566	за 2024г.	5 752 355	553 619	-	(1 049 758)	-	-	-	-	5 752 355
	5586	за 2023г.	-	5 752 355	-	-	-	-	X	X	-
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	22 682 829	28 609 386	4 331 888	(18 036 752)	(118 284)	X	-	-	37 302 106
	5570	за 2023г.	400 389	22 534 915	545 354	(712 829)	-	X	-	-	22 682 829

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	-	-	-

Представитель по
доверенности,
выданной
управляющей
организацией
АО «Стамеска»
23.01.2025г
о представлении
интересов
ООО "КВАРТАЛ
ГЕРЦЕНА"



26 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	3 705 336	7 408 698
Расходы на оплату труда	5620	27 338	1 978
Отчисления на социальные нужды	5630	6 928	476
Амортизация	5640	45 342	30 671
Прочие затраты	5650	613 305	219 057
Итого по элементам	5660	4 398 249	7 660 880
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(4 398 249)	(7 633 782)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	27 098

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

Представитель по
доверенности,
выданной
управляющей
организацией
АО «Стамеска»
23.01.2025г
о представлении
интересов
ООО "КВАРТАЛ
ГЕРЦЕНА"



Арапов Евгений Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

26 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	23	2 124	(2 135)	-	11
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	23	2 123	(2 135)	-	11

Представитель по доверенности, выданной управляющей организацией АО «Стамеска» 23.01.2025г о представлении интересов ООО "КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА"


Арапов Евгений Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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

Представитель по доверенности, выданной управляющей организацией АО «Стамеска» 23.01.2025г о представлении интересов ООО "КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА"

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
ОТДЕЛЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
«КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА»
ОПИН 12077001600357

Арапов Евгений Сергеевич
(расшифровка подписи)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АСТРОЙШЕК»
Г. МОСКВА

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ за 2024 год

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА.
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

1. Общие сведения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" (с 29.01.2025, ранее Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САМОЛЕТ-БИРЮЛЕВО") юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации, расположенное по адресу: 125047, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. 2-я Брестская, д. 48, помещ. 74 (с 12.02.2025г, ранее 119002, Город Москва, ул. Арбат, дом 38/1, строение 1, Мансарда 1).

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, ОКВЭД 71.12.2 (с 06.09.2023 г.).

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

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2023 и 31.12.2024 годы составила 1,6 и 2 человека соответственно.

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

Участниками Общества в 2023 году являлись:

Наименование	Срок	Доля
ООО "Самолет Две Столицы" ИНН 7813256481	С 22.05.2023 по 04.12.2023	75%
ООО "Самолет Две Столицы" ИНН 7813256481	С 05.12.2023	100%
Кубатов Алексей Григорьевич ИНН 774340607869	по 21.05.2023	100%
Кубатов Алексей Григорьевич ИНН 774340607869	С 22.05.2023 по 04.12.2023	25%

Участниками Общества в 2024 году являлись:

Наименование	Срок	Доля
ООО "ТРЕТИЙ СЕЗОН" ИНН 6685181564	С 28.12.2024 по настоящее время	100%
ООО "Самолет Две Столицы" ИНН 7813256481	С 05.12.2023 по 27.12.2024	100%

Уставный капитал Общества составляет 90 000 рублей. В отчетном периоде размер Уставного капитала не изменялся. Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался. Резервный капитал в отчетном периоде не формировался.

В течение отчетного периода смена генерального директора происходила.

Соловьев Руслан Михайлович – с 30.06.2023 по 07.02.2024 г.

Цыбенко Сергей Сергеевич – с 08.02.2024 по 20.01.2025 г.

Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу – Генеральный директор –Цыбенко Сергей Сергеевич.

С 21.01.2025г по настоящее время Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу - Управляющая организация АО «Стамеска» в лице Директора Синеговской Ольги Михайловны.

Ведение бухгалтерского учета в 2024 году осуществлялось генеральным директором в лице Цыбенко Сергея Сергеевича.

Подготовка бухгалтерской отчетности за 2024г возложена на Управляющую организацию АО «Стамеска» в лице Директора Синеговской Ольги Михайловны.

2. Организация бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2024 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом Генерального директора №УП-2024 от 29 декабря 2023 г. Принятие новой учетной политики обусловлено началом нового вида деятельности – оказание услуг заказчика-застройщика

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «СЗ «Самолет-Бирюлево» (далее – Учетная политика), разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

Изменения Учетной политики в 2024 году связано с началом использования ФСБУ 14/2022 «Нематериальные-активы».

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 отражаются альтернативно в соответствии с правилами, утвержденными в п. 53 ФСБУ 14/2022.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ «о бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации. Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной системы 1С (версия 8.3).

Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

При формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

План счетов бухгалтерского учета

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства.

Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств не реже одного раза в 3 года. Последняя инвентаризация основных средств была проведена по состоянию на 31 декабря 2023 года.

Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты):

Валюта	Курс на 31 декабря 2024	Курс на 31 декабря 2023	Курс на 31 декабря 2022
Доллар США	101,6797	89,6883	70,3375
Евро	106,1028	99,1919	75,6553
Китайский юань	13,4272	12,5762	9,8949
Швейцарский франк	112,9774	106,7591	76,1805

Активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте образовавшихся в отчетном году, нет.

На 31.12.2024 г. величина курсовых разниц составила:

- в составе прочих доходов 0 тыс. рублей
- в составе прочих расходов 0 тыс. рублей

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в учете и отчетности как долгосрочные.

3. Основные положения Учетной политики

Нематериальные активы

Согласно ФСБУ 14/22 Нематериальным активом признается актив, отвечающий следующим признакам (п. 4 ФСБУ 14):

- не имеет материально-вещественной формы;
- предназначен для использования в обычной деятельности, для предоставления в аренду, управленческих нужд;
- предназначен для использования в течение периода более 12 мес. или обычного операционного цикла, превышающего 12 мес.;
- способен приносить экономические выгоды, на получение которых компания имеет право и доступ иных лиц к которым она способна ограничить;
- может быть выделен из других активов или отделен от них.

Нематериальными активами являются все активы стоимостью более 100 000 руб за единицу. Учет нематериальных активов ведется на Предприятии по видам нематериальных активов в разрезе каждого инвентарного объекта. Инвентарные номера объектов нематериальных активов, списанных с бухгалтерского учета Предприятия, не присваиваются объектам, вновь принятым к бухгалтерскому учету, в течение 5 лет по окончании года списания.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности Предприятия на балансовом счете 04 «Нематериальные активы» по фактической (первоначальной стоимости), определенной по состоянию на дату принятия их к бухгалтерскому учету. Первоначальная стоимость — это общая сумма капитальных вложений, сделанных до признания НМА в бухучете. При определении состава капвложений для НМА используется перечень, приведенный в п. 5 ФСБУ 26/2020 для основных средств.

При принятии нематериального актива к учету Предприятием устанавливается срок полезного использования, а также тот факт, является срок полезного использования нематериального актива определенным или неопределенным.

Срок полезного использования выбирается для каждого актива. Он определяется на основе факторов: срока лицензии, морального устаревания и даты начала и прекращения начисления амортизации.

Начисление амортизации начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или выбытия НМА, прекращение амортизации с момента списания НМА с бухучета.

Амортизация НМА начисляется линейным способом, ежемесячно.

Пересмотр элементов амортизации: срока полезного использования, ликвидационной стоимости и способа начисления амортизации, на соответствие условиям использования нематериальных активов проводится в конце каждого года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов (перевод объекта в другую амортизационную группу).

Не амортизируются НМА со сроком полезного использования, по которым невозможно надежно его определить. Проверка проводится в конце каждого года, а также если сложатся условия, при которых элементы амортизации могут измениться. И если удалось определить СПИ, амортизация начнет начисляться с периода, в котором СПИ определен. После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Основные средства

➤ Собственные основные средства

В составе основных средств отражены активы, которые имеют материально-вещественную форму, предназначены для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и способные приносить экономические выгоды.

Стоимость активов, обладающих вышеперечисленными свойствами, но ограничивающаяся пределами лимита в **100 000,00 рублей** признается расходами текущего периода (в бухгалтерском и налоговом учете).

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

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

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Затраты на проведение несущественных видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался. В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

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

➤ **Арендованные основные средства**

Бухгалтерский учет предметов договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование, устанавливаются Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Активы классифицируются как предметы аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей).

Арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в случаях:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее – упрощенные способы учета).

Кроме того, при условии, если:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Запасы

Запасами признаются:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией)
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- незавершенное производство - затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В зависимости от вида запасов, характера и порядка приобретения (создания) и (или) потребления (продажи, использования) организация устанавливает единицей учета запасов номенклатурный номер, инвентарный номер, партию, однородную группу, отдельный объект или иную единицу.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

Себестоимость запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга (объекты недвижимости), а также запасов, учитываемых в специальном порядке (драгоценные металлы, драгоценные камни), рассчитывается в отношении каждой единицы учета запасов.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

В бухгалтерском балансе строка 1210 «Запасы» включает в себя дебетовое сальдо:

- материальных ресурсов
- незавершенного строительства
- НДС по незавершенному строительству
- готовой продукции
- завершенных строительством объектов
- затраты заказчика-застройщика.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам на приобретение.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых

вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Ценные бумаги оцениваются Предприятием при выбытии по средней первоначальной стоимости, которая определяется по каждому виду ценных бумаг как частное от деления первоначальной стоимости вида ценных бумаг на их количество, складывающихся соответственно из первоначальной стоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших ценных бумаг в течение данного месяца.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, в момент выбытия оценивается по первоначальной стоимости каждой единицы учета.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

Прочие внеоборотные активы – имущество организации, срок обращения которых более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе внеоборотных активов. Включают в себя:

- многолетние насаждения, которые еще не достигли возраста эксплуатации;
- оборудование, которое требует монтажа;
- затраты организации в объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и нематериальных активов, а также расходы, связанные с выполнением незавершенных НИОКР;
- авансы и предоплаты за работы, услуги, связанные со строительством объектов основных средств;
- расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев.

Прочие оборотные активы - имущество организации, срок обращения которых не более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе оборотных средств. Включают в себя:

- Выручка от продажи имущества, право собственности по которой еще не зарегистрировано на покупателя.
- Начисленный НДС на выручку, которая временно не может быть учтена (условия для признания выручки описаны в ПБУ 9/99).
- Стоимость испорченных материальных ценностей и недостачи, источник возмещения по которым временно не определен.
- НДС с авансов и акцизы, возмещение которых планируется в ближайшее время.
- Начисленная, но не выставленная к оплате сумма по договору строительного подряда (подробнее — в ПБУ 2/2008).
- Стоимость акций (долей), выкупленных для их дальнейшей перепродажи
- Расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса в случае, если открыт вклад до востребования. Если вклад осуществлен с условием, что изъятие денежных средств без финансовых потерь невозможно, то актив классифицируется как финансовые вложения.

К денежным эквивалентам Предприятия относятся следующие вложения:

- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования;
- открытые в кредитных организациях депозитные вклады сроком размещения не более 92 дней;
- векселя Сбербанка России на предъявителя с фиксированной стоимостью, приобретенные с намерением использовать их для последующих расчетов за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения не более 92 дней.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки отражаются свернуто в следующих случаях:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее (НДС);
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента;
- взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- покупка и перепродажа финансовых вложений;
- осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями и заказчиками.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой.

По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв.

Предприятие формирует резерв по сомнительным долгам исходя из среднего процента списанной дебиторской задолженности в общем объеме дебиторской задолженности за два предшествующих календарных года и по состоянию на отчетную дату по данным с начала года (наблюдаемый период).

Доля списанной дебиторской задолженности определяется по формуле:

Объем списанной ДЗ	x 100	=	Доля списанной ДЗ (в %)
Сальдо ДЗ на конец периода			

На основании полученного процента списанной дебиторской задолженности определяется средний (среднеарифметическое рассчитанных значений за три или менее периода) процент списанной дебиторской задолженности за наблюдаемые период.

Доля списанной дебиторской задолженности определяется только за те календарные годы и отчетный период, в течение которых фактически происходило списание дебиторской задолженности.

В случае если в течение календарного года и/или в течение текущего отчетного периода списания безнадежной ДЗ не происходило, то данные за такой период не учитываются для целей расчета среднеарифметического значения процента списанной дебиторской задолженности.

Из объема списанной дебиторской задолженности и сальдо ДЗ на конец периода исключаются счета, перечисленные в таблице:

Наименование счета	Причина исключения
76.01 Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	Движение по расчетам в рамках страхования является текущим
76.03 Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	Движение по расчетам в рамках расчетов по дивидендам, процентам является текущим, по большей степени относится к внутригрупповым операциям, в связи с чем у организации есть уверенность в погашении такой

	задолженности
76.07 Расчеты по аренде, кроме 76.07.2 Задолженность по арендным платежам	По счету 76.07.2 Задолженность по арендным платежам отражаются реальные расчеты с арендодателем по договорам финансовой аренды
76.12 Расчеты по финансовой аренде	Согласно п. 38 ФСБУ 25/2018 обязательства по финансовой аренде проверяется на обесценение в соответствии исходя из модели МСФО (IFRS) 9
73.33 Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства	Движение по расчетам в рамках купли-продажи недвижимости и финансирования строительства является текущим
76.АВ НДС по авансам и предоплатам	Отображает расчеты организации с бюджетом
76.ВА НДС по авансам и предоплатам выданным	Отображает расчеты организации с бюджетом
76.НА Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	Отображает расчеты организации с бюджетом

Максимальная величина резерва на отчетную дату определяется по формуле:

Сальдо ДЗ на конец отчетного периода $\times$ Средний процент списания ДЗ = Величина РСД

Полученная величина РСД распределяется на сомнительную дебиторскую задолженность, на задолженность контрагентов-банкротов РСД распределяется с коэффициентом 2.

При этом сомнительным долгом признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. т.е. задолженность, которая является просроченной.

Просроченной признается задолженность, по которой на отчетную дату наступил срок погашения.

Срок погашения определяется в следующем порядке:

- при значительном количестве дебиторов (например, сч. 60.02) определяется средний период исполнения обязательств по 5 договорам каждого вида (отдельно для (1) покупателей, (2) поставщиков (подрядчиков) и (3) прочих дебиторов (т.е. итого на основании данных до 15 договоров)), с самым большим сальдо на отчетную дату. Договоры ВГО исключаются из выборки. Далее определенный средний период исполнения обязательства применяется ко всем договорам для соответствующих 3-х видов ДЗ дискретно;

- при малом количестве договоров период погашения обязательства определяется по каждому договору в отдельности.

Если на отчетную дату дата погашения не наступила, то ДЗ считается текущей. Вся остальная ДЗ признается сомнительной.

Если в течение наблюдаемого периода списаний дебиторской задолженности не происходило, то РСД у такой организации не начисляется, в связи с отсутствием статистической информации, позволяющей произвести достоверную оценку РСД.

При списании дебиторской задолженности: задолженность списывается за счет уменьшения резерва, не покрытая резервом сумма списывается на прочие расходы. С момента списания с баланса сомнительная дебиторская задолженность учитывается на забалансовом счете 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов». Эта задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Формирование суммы резерва за период отражается в бухгалтерском учете следующим образом:

- восстановление суммы остатка начисленного резерва по сомнительным долгам, сформированного в предыдущем периоде;
- начисление резерва по сомнительным долгам.

Если по результатам инвентаризации на конец отчетного года, следующего за годом создания резерва, эти резервы в какой-либо части не будут использованы, то неизрасходованные суммы включаются в состав доходов.

Займы и кредиты

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. В зависимости от срока действия договора займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Если на отчетную дату срок задолженности составляет не более 12 месяцев, заем признается краткосрочным, более 12 месяцев – долгосрочным.

Расчеты по налогу на добавленную стоимость

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы. Общество применяет ставку НДС 20%, а также ведет не облагаемую НДС деятельность.

Расчеты по налогу на прибыль

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

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

При учете разниц по ПБУ 18/02 применяется метод определения разниц – балансовый. В учетных операциях выбран вариант проводок через счет 99.02 через счет 68.04 без постоянных разниц. Временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница.

Суммы отложенного актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

Признание доходов

Доходами признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Предприятия, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы Предприятия подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

– доходы от деятельности Застройщика (оказание услуг Застройщика), в т.ч. вознаграждение застройщика.

- доходы от сдачи имущества в аренду.

К прочим доходам относятся:

- доходы от реализации основных средств и прочего имущества
- доходы, связанные с ликвидацией основных средств
- доходы от уступки права требования
- доходы связанные с участием в других организациях
- курсовые разницы
- доходы по депозитам
- процентные доходы
- штрафы, пени, неустойки
- прочие доходы, не относящиеся к обычным видам деятельности.

По договорам купли-продажи объектов жилой и/или коммерческой недвижимости доходы и расходы признаются на момент перехода рисков и выгод к покупателю.

Финансовый результат (прибыль) Застройщика определяется по окончании строительства на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства. Передача объекта строительства и принятие его участником долевого строительства или покупателя осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на создание объекта недвижимости, не подлежащая возврату дольщикам по условиям договора, в момент определения финансового результата, утрачивает статус средств целевого финансирования и подлежит отражению в составе доходов на счете 90 «Выручка».

Доходы от обычной деятельности включают:

- доходы от оказания услуг застройщика по договорам участия в долевом строительстве;
- доходы от оказания услуг технического заказчика;
- доходы от выполнения проектных работ;
- доходы от сдачи имущества в аренду.

Прочие доходы включают:

- доходы от продажи имущества компании;
- доходы в виде процентов, начисляемых банком за пользование средствами компании;
- штрафные санкции, причитающиеся по контракту;
- безвозмездные поступления имущества;
- доходы прошлых периодов (обнаруженные в текущем году);
- задолженность перед кредиторами с истекшим сроком исковой давности;
- положительная курсовая разница;
- результаты переоценки имущества
- прочие доходы

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован отдельный учет расходов в разрезе номенклатурных групп (Объектов строительства), вида расходов, статей затрат. Затраты на строительство отражаются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе номенклатурных групп, и статей затрат по каждому объекту строительства. Такие расходы признаются расходами за счет целевых средств дольщиков.

Моментом определения стоимости законченного строительством объекта - является выполнение двух условий одновременно:

- получено разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;
- подписание первого акта приема-передачи на объект недвижимости по ДДУ.

К фактическим затратам заказчика – застройщика, формирующим расходы по обычным видам деятельности относятся любые расходы Застройщика, связанные с реализацией инвестиционного проекта не относящиеся к прямым расходам на строительство Объектов, в том числе затраты на рекламу строящегося Объекта, осуществление продаж и привлечение покупателей, услуги по бронированию квартир, соответствующие деятельности/выручке от услуг Застройщика, расходы на оплату труда, расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной частей трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда, добровольное медицинское страхование; затраты на приобретение сырья и (или) материалов, используемых при оказании услуг Застройщика; суммы начисленной амортизации по основным средствам, капитальным вложениям и нематериальным активам, используемым при оказании услуг Застройщика, прочие расходы. Затраты на обременения в рамках реализации договорных отношений, заключенных с органами государственной власти, государственные пошлины, связанные с оказанием услуг Застройщика, суммы НДС, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, которые в соответствии с п.4 ст. 170 НК РФ учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг), прочие расходы, связанные с оказанием услуг Застройщика.

Прочие затраты заказчика – застройщика учитываются на счетах учета 08.36 «Прочие затраты заказчика-застройщика», 19.36 «НДС по прочим затратам заказчика-застройщика».

Накопленные на счете 08.36 расходы являются косвенными затратами в отношении всех видов помещений строящегося Объекта.

Расходы на счетах учета 08.36, 19.36 накапливаются в течение всего срока строительства Объектов до момента ввода в эксплуатацию, и списываются ежемесячно в доле, относящейся к переданным в течение текущего месяца помещениям, за исключением процентов по счетам эскроу.

Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

После ввода Объектов в эксплуатацию текущие расходы, относящиеся к непереданным помещениям по введенным Объектам, учитываются на счете 20.01.

В состав прочих расходов включены:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов)
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания
- курсовые разницы
- прочие расходы

Оценочные резервы и обязательства

В отчетном периоде в учете и отчетности Общества:

- резерв под обесценение нематериальных активов формируется при наличии признаков
- резерв под обесценение основных средств формируется при наличии признаков
- резерв под обесценение запасов формируется при наличии признаков
- резерв под обесценение финансовых вложений формируется при наличии признаков
- резерв по сомнительной задолженности формируется при наличии признаков

- резерв под ремонт ОС не формируется
- резерв на оплату предстоящих отпусков при наличии признаков.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Ошибка признается существенной если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Существенность ошибки определяется Обществом с учетом следующих показателей:

Наименование	Показатель	Доля, %
Чистая прибыль	Код строки ГБО 2400	10,00
Доходы	Код строки ГБО 2110+2310+2320+2340	5,00
Валюта баланса	Код строки ГБО 1600	5,00
Собственный капитал	Код строки ГБО 1300	10,00
Расходы	Код строки ГБО 2120+2220+2210+2330+2350	5,00
Существенность ошибки	Среднее арифметическое (код строки бухгалтерской отчетности умножить на долю и разделить на количество показателей)	

Отступления от стандартов бухгалтерского учета

При подготовке отчетности Общество не отступало от способа ведения бухгалтерского учета, установленного федеральным стандартом бухгалтерского учета.

4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, Отчета о движении денежных средств

Основные средства. Собственные.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам и группам.

Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) (п. 11 ФСБУ 6/01):

Группа	Сроки
-Машины и оборудование	От 1 года до 15 лет
-Здания и сооружения	Свыше 30 лет
-Офисное оборудование	От 1 года до 5 лет
-Транспортные средства	От 3 до 10 лет
-Сооружения	Свыше 30 лет
-Другие виды основных средств	От 1 года до 15 лет

В соответствии с п. 31 ФСБУ 6/2020 ликвидационная стоимость амортизируемых основных средств принята равной нулю, так как ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть достоверно определена.

СПИ, способ амортизации и ликвидационная стоимость в проверяемом периоде не изменялись.

Информация о балансовой стоимости и движении основных средств приведена в табличных Пояснениях Раздел 2.

Результат обесценения ОС (пп. ж, з п. 45 ФСБУ 6/2020) - признаков обесценения ОС не выявлено.

Затраты на проведение всех видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

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

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

Арендованные Основные средства

Арендованные основные средства:

- Земельный участок 77:05:0010009:229 (272 967 кв.м), общая арендуемая площадь 272 967 кв.м.
- Земельный участок 77:05:0010009:230 (11 030 кв.м), общая арендуемая площадь 11 030 кв.м.

Все объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов операционной аренды.

Нематериальные активы

В бухгалтерской отчетности нематериальные активы отражены по первоначальной стоимости за минусом сумм начисленной амортизации.

По состоянию на 31.12.2024 г. признаков обесценения НМА не обнаружено, резерв на обесценение не создавался.

В составе нематериальных активов учтены:

Тыс. руб.					
НМА	Первоначальная стоимость	Срок полезного использования	Ликвидационная стоимость	Начисленная амортизация на 31.12.2024	Балансовая стоимость на 31.12.2024
База данных_КВГ_1ОЧ_Разработка проектной документации КВП ЗУ	474	24 мес	0	59	415
База данных_КВГ_1ОЧ_Разработка проектной документации стадия ПД, РД	98 424	24 мес	0	12 303	86 121
База данных_КВГ_1ОЧ_Разработка проектной документации_корректировка СГП ОП	611	24 мес	0	77	534
База данных_КВГ_1ОЧ_Разработка проектной документации_корректировка СГП ПП	234	24 мес	0	29	205
База данных_КВГ_УДС_1 оч_Маг_Разработка проектной документации стадия П	1 314	24 мес	0	164	1 150
База данных_КВГ_2ОЧ_Разработка проектной документации стадия ПД, РД	35 985	-	-	-	-
База данных_КВГ_3ОЧ_Разработка проектной документации стадия П	122 210	-	-	-	-
	259 252	-	-	12 632	246 620

Запасы. Незавершенное строительство

Информация о поступлении и выбытии запасов отражена в Разделе 4. Табличных Пояснений.

На отчетную дату признаков обесценения запасов не установлено.

В отчетности запасы отражены по фактической себестоимости за минусом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, вне зависимости от формы их предоставления на основании ФСБУ 5/2019 п. 12 б.

Информация о сумме льготы, а также об активе, в отношении которого она применена, раскрыта в разделе условные обязательства.

В составе Запасов отражены затраты на объекты незавершенного строительства, в том числе:

Затраты по незавершенному строительству

№ пп	Объект незавершенного строительства	Сумма, тыс. руб.
1	ЗУ №77:05:0010009:229 (272 967 кв.м)	7 869 358
2	ЗУ №77:05:0010009:230 (11 030 кв.м)	113 063
3	КВГ_1 оч (общ)	766 137
4	КВГ_1 оч_1 ж.д.	231 236
5	КВГ_1 оч_Подземный паркинг	244 260
6	КВГ_10 оч (общ)	875
7	КВГ_11 оч (общ)	720
8	КВГ_12 оч (общ)	720
9	КВГ_2 оч (общ)	205 988
10	КВГ_2 оч_2 ж.д.	74
11	КВГ_3 оч_1 этап (общ)	5 165
12	КВГ_3 оч_2 этап (общ)	4 191
13	КВГ_4 оч (общ)	640
14	КВГ_7 оч (общ)	4 876
15	КВГ_8 оч (общ)	540
16	КВГ_9 оч (общ)	875
17	КВГ_Бульвар	700
18	КВГ_Весь проект (общие)	910 792
19	КВГ_ВОК (1275 мест)	5 520
20	КВГ_ВС_1 оч_ВнКв	1 093
21	КВГ_ВС_10 оч_ВнКв	1 000
22	КВГ_ВС_2 оч_ВнКв	1 093
23	КВГ_ВС_3 оч_1 этап_ВнКв	1 093
24	КВГ_ВС_4 оч_ВнКв	1 092
25	КВГ_ВС_5 оч_ВнКв	1 092
26	КВГ_ВС_6 оч_ВнКв	1 092
27	КВГ_ВС_7 оч_ВнКв	1 092
28	КВГ_ВС_8 оч_ВнКв	1 092
29	КВГ_ВС_9 оч_ВнКв	1 093
30	КВГ_КНС_Mar	534

31	КВГ_ЛОС_Маг	666
32	КВГ_НК1_1 оч_ВнКв	2 731
33	КВГ_НК1_10 оч_ВнКв	1 093
34	КВГ_НК1_11 оч_ВнКв	657
35	КВГ_НК1_2 оч_ВнКв	2 731
36	КВГ_НК1_3 оч_1 этап_ВнКв	2 731
37	КВГ_НК1_4 оч_ВнКв	2 731
38	КВГ_НК1_5 оч_ВнКв	2 731
39	КВГ_НК1_6 оч_ВнКв	2 731
40	КВГ_НК1_7 оч_ВнКв	2 731
41	КВГ_НК1_8 оч_ВнКв	2 654
42	КВГ_НК1_9 оч_ВнКв	1 093
43	КВГ_НК2_1 оч_ВнКв	4 053
44	КВГ_НК2_10 оч_ВнКв	1 000
45	КВГ_НК2_2 оч_ВнКв	1 093
46	КВГ_НК2_3 оч_1 этап_ВнКв	1 093
47	КВГ_НК2_4 оч_ВнКв	1 093
48	КВГ_НК2_5 оч_ВнКв	1 093
49	КВГ_НК2_6 оч_ВнКв	1 092
50	КВГ_НК2_7 оч_ВнКв	1 092
51	КВГ_НК2_8 оч_ВнКв	1 092
52	КВГ_НК2_9 оч_ВнКв	1 092
53	КВГ_НЭО_1 оч_ВнКв	271
54	КВГ_НЭО_10 оч_ВнКв	271
55	КВГ_НЭО_11 оч_ВнКв	271
56	КВГ_НЭО_12 оч_ВнКв	271
57	КВГ_НЭО_2 оч_ВнКв	271
58	КВГ_НЭО_3 оч_1 этап_ВнКв	271
59	КВГ_НЭО_4 оч_ВнКв	271
60	КВГ_НЭО_5 оч_ВнКв	271
61	КВГ_НЭО_6 оч_ВнКв	271
62	КВГ_НЭО_7 оч_ВнКв	271
63	КВГ_НЭО_8 оч_ВнКв	271
64	КВГ_НЭО_9 оч_ВнКв	271
65	КВГ_Поликлиника (200 мест)	694
66	КВГ_РП_1 оч_Маг	200
67	КВГ_УДС_1 оч_Маг	1 830
68	КВГ_УДС_2 оч_Маг	220
69	КВГ_УДС_3 оч_Маг	220
70	КВГ_УДС_4 оч_Маг	445
71	КВГ_УДС_5 оч_Маг	445
	ИТОГО	10423475

НДС по незавершенному строительству

№ пп	Объект незавершенного строительства	Сумма, тыс. руб.
1	КВГ_1 оч (общ)	43 512

2	КВГ_1 оч_1 ж.д.	46 247
	КВГ_1 оч_Подземный паркинг	48 712
3		
4	КВГ_2 оч (общ)	2 532
	КВГ_3 оч_1 этап (общ)	20
5		
6	КВГ_3 оч_2 этап (общ)	7
7	КВГ_7 оч (общ)	867
	КВГ_Весь проект (общие)	94 638
8		
9	КВГ_ВОК (1275 мест)	296
10	КВГ_ВС_1 оч_ВнКв	219
	КВГ_ВС_10 оч_ВнКв	200
11		
12	КВГ_ВС_2 оч_ВнКв	219
	КВГ_ВС_3 оч_1 этап_ВнКв	219
13		
14	КВГ_ВС_4 оч_ВнКв	219
15	КВГ_ВС_5 оч_ВнКв	219
16	КВГ_ВС_6 оч_ВнКв	218
17	КВГ_ВС_7 оч_ВнКв	219
18	КВГ_ВС_8 оч_ВнКв	219
19	КВГ_ВС_9 оч_ВнКв	219
20	КВГ_КНС_Mar	107
21	КВГ_ЛОС_Mar	133
	КВГ_НК1_1 оч_ВнКв	546
22		
	КВГ_НК1_10 оч_ВнКв	219
23		
	КВГ_НК1_11 оч_ВнКв	131
24		
	КВГ_НК1_2 оч_ВнКв	546
25		
	КВГ_НК1_3 оч_1 этап_ВнКв	546
26		
	КВГ_НК1_4 оч_ВнКв	546
27		
	КВГ_НК1_5 оч_ВнКв	546
28		
	КВГ_НК1_6 оч_ВнКв	546
29		
	КВГ_НК1_7 оч_ВнКв	546
30		
	КВГ_НК1_8 оч_ВнКв	531
31		
	КВГ_НК1_9 оч_ВнКв	219
32		
	КВГ_НК2_1 оч_ВнКв	219
33		
	КВГ_НК2_10 оч_ВнКв	200
34		
	КВГ_НК2_2 оч_ВнКв	218
35		
	КВГ_НК2_3 оч_1 этап_ВнКв	219
36		
	КВГ_НК2_4 оч_ВнКв	218
37		

38	КВГ_НК2_5 оч_ВнКв	219
39	КВГ_НК2_6 оч_ВнКв	218
40	КВГ_НК2_7 оч_ВнКв	219
41	КВГ_НК2_8 оч_ВнКв	218
42	КВГ_НК2_9 оч_ВнКв	219
43	КВГ_НЭО_1 оч_ВнКв	54
44	КВГ_НЭО_10 оч_ВнКв	54
45	КВГ_НЭО_11 оч_ВнКв	54
46	КВГ_НЭО_12 оч_ВнКв	54
47	КВГ_НЭО_2 оч_ВнКв	54
48	КВГ_НЭО_3 оч_1 этап_ВнКв	54
49	КВГ_НЭО_4 оч_ВнКв	54
50	КВГ_НЭО_5 оч_ВнКв	54
51	КВГ_НЭО_6 оч_ВнКв	54
52	КВГ_НЭО_7 оч_ВнКв	54
53	КВГ_НЭО_8 оч_ВнКв	54
54	КВГ_НЭО_9 оч_ВнКв	54
55	КВГ_Поликлиника (200 мест)	139
56	КВГ_РП_1 оч_Маг	40
57	КВГ_УДС_1 оч_Маг	237
58	КВГ_УДС_2 оч_Маг	44
59	КВГ_УДС_3 оч_Маг	44
60	КВГ_УДС_4 оч_Маг	89
61	КВГ_УДС_5 оч_Маг	89
	Итого	247 660

Финансовые вложения

Информация о движении финансовых вложений отражена в Разделе 3 Табличных Пояснений.

В составе финансовых вложений отражены на конец 2023г:

- займы процентные выданные – 14 702 688 тыс. рублей ООО "САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ" по Договору займа № ЮМ-БРЛ-41-23 от 17.10.2023

-Проценты начисленные по займам выданным в 2023 г составили 472 550 тыс. руб.

В составе финансовых вложений отражены на конец 2024г:

- займы процентные выданные – 15 717 145 тыс. рублей ООО ТРЕТИЙ СЕЗОН» по Договору займа № ЮМ-БРЛ-41-23 от 17.10.2023, переданные в результате соглашения о переводе долга с ООО «САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ» 28.12.2024г

-займы процентные выданные – 1 300 000 тыс. руб ООО ТРЕТИЙ СЕЗОН» по Договору займа № ЮМ-БРЛ-174-24 от 26.12.2024, переданные в результате соглашения о переводе долга с ООО «САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ» 28.12.2024г

Сумма начисленных процентов также была передана по соглашению о переводе долга с ООО «САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ» от 28.12.24г в размере 3 899 100 тыс. руб.

Сумма в размере 35 127 тыс руб. была начислена с суммы займов, переданных ООО «ТРЕТИЙ СЕЗОН».

-Общая сумма финансовых вложений на 31.12.2024г составила 17 017 145 тыс. руб.

-Проценты начисленные по займам выданным в 2024 г составили 3 461 677 тыс. руб.

По результатам проведенной оценки на обесценение финансовых вложений в отчетном периоде создание резерва под обесценение финансовых вложений не требуется.

Дебиторская задолженность

Информация о движении дебиторской задолженности отражена в Разделе 5 табличных Пояснений. На отчетную дату выявлена:

- безнадежная дебиторская задолженность – 0 тыс. рублей

- сомнительная дебиторская задолженность – 0 тыс. рублей.

Объект учета по резерву по сомнительной дебиторской задолженности отсутствует.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Общество осуществляет операции с денежными средствами:

- безналичной форме

В бухгалтерском балансе на 31.12.2024г. в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены:

- денежные средства на расчетных счетах (в рублях) -8 386 тыс. рублей

Подробная информация о составе и движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств. В том числе

В показатель строки «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств включены:

Строка 4119 (текущие операции)-отсутствует

В показатель строки «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств включены:

Строка 4129 (текущие операции):

Показатель	Сумма, рублей
Госпошлина	88
Налоги	6 304
Штрафы, пени, неустойки	16 278
НДС (свернутый показатель)	396 655
Услуги банков	127
Расчеты с подотчетными лицами	36
Оплата вознаграждения по Договору о предоставлении банковской гарантии	207 467
Плата за внесение изменений в условия кредитования	28 951
Плата за резервирование д/с	133
ДМС	254
Прочие расчеты с физическими лицами (Вознаграждение за оказание услуг в рамках акции)	290
Итого	656 583

Строка 4219 (инвестиционные операции) – отсутствует.

Строка 4229 (инвестиционные операции) – отсутствует.
 Строка 4319 (финансовые операции)- отсутствует.
 Строка 4329 (финансовые операции)- отсутствует.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

На 31.12.2024 г. прочие внеоборотные активы отсутствуют

На 31.12.2024 г. прочие оборотные активы отсутствуют

Собственный капитал

Информация о движении собственного капитала отражена в Отчете об изменении капитала.
 На отчетную дату отражено

- Уставный капитал – без изменений.
- Добавочный капитал – не создавался.
- Резервный капитал – не создавался.

Нераспределенная прибыль (убыток)

За 2024 год финансовым результатом деятельности Общество является убыток в размере 297 284 тыс. рублей.

В течение отчетного периода дивиденды не выплачивались.

Показатель нераспределенной прибыли имеет устойчивое положительное значение на протяжении двух последовательных отчетных периодов, однако данный факт является ожидаемым для Общества в настоящий момент в связи с инвестиционным характером деятельности, так как, согласно утвержденному бизнес-плану, активный рост выручки планируется к 2025 году и далее.

Займы и кредиты

Информация о движении заемных и кредитных средств отражена в Разделе 5 табличных Пояснений.

Структура полученных кредитов и займов и сроки их погашения на 31.12.2024

(тыс. руб.)

Займодавец / кредитор	Задолженность с учетом непогашенных процентов в на начало года	Получено заемных средств	Погашено заемных средств	Начислено процентов в	Уплачено процентов в	Текущая задолженность с учетом непогашенных процентов в	Сроки погашения
	Долгосрочные обязательства						
ПАО СБЕРБАНК							
Договор финансовый № 380F00NC2-013 от 27.12.2024	-	1 300 000	-	-	-	1 300 000	26.12.31
Проценты начисленные к уплате	-	-	-	3 668	-	3 668	26.12.31

Договор финансовый № № 380F00NC2 - 001 12.10.2023 от 13.10.2023	15 871 424	4 755 401	14 212 928	-	-	6 413 897	11.10.27
Проценты начисленные к уплате по Договору № 380F00NC2 - 001 12.10.2023	519 003	-	-	2 445 906	2 327 072	637 837	28.04.27
Договор финансовый № № 380F00NC2-002 от 27.06.2024	-	18 212 412	-	-	-	18 212 412	26.06.28
Проценты начисленные к уплате по Договору № 380F00NC2-002 от 27.06.2024	-	-	-	1 833 423	-	1 833 423	28.12.27
ИТОГО задолженность по кредиту	15 871 424	24 267 813	14 212 928	-	-	25 926 309	-
ИТОГО задолженность по процентам кредита	519 003	-	-	4 282 997	2 327 072	2 474 928	-
МТК-ДИАЛЭКС-1 ООО							
Договор займа б/н от 19.05.2022	6 000	-	6 000	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате	972	-	-	221	1193	-	-
Договор займа б/н от 03.10.2022	-	-	-	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате	-	-	-	612	612		
Договор займа б/н от 20.12.2022	52 500	-	52 500	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате	4 207	-	-	1 136	5 343		
Договор займа б/н от 04.04.2023	50 000	-	50 000	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате	2 930	-	-	1 082	4 012	-	-
Договор займа б/н от 04.07.2022	-	-	-	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате	-	-	-	1 744	1 744	-	-
САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ ООО							
Договор займа № СДС-ОБЩИЕ-23-23 от 20.06.2023_16.05.2025	233 237	12 966	246 203	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате	10 042	-	-	13 410	23 452	-	-
ИТОГО задолженность по займу	341 737	12 966	354 703	-	-	-	-

ИТОГО <i>задолженность по % займа</i>	18 151	-	-	18 205	36 356	-	-
Краткосрочные обязательства							
МТК-ДИАЛЭКС-1 ООО							
1. Договор займа б/н от 04.04.2022	10 000	-	10 000	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате	1 739	-	-	270	2 009	-	-
2. Договор займа б/н от 19.05.2022	-	-	-	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате				123	123		
4. Договор займа б/н от 03.10.2022	25 000	-	25 000	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате	2 488	-	-	830	3 318	-	-
Договор займа б/н от 04.07.2022	60 000	-	60 000	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате	8 511	-	-	2 367	10 878	-	-
САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ ООО							
Договор займа № СДС-ОБЩИЕ-23-23 от 20.06.2023_16.05.2025	-	-	-	-	-	-	-
Проценты начисленные к уплате	-	--	-	18 656	18 656		
ИТОГО <i>задолженность по займу</i>	95 000	-	95 000	-	-	-	-
ИТОГО <i>задолженность по % займа</i>	12 738	-	-	22 246	34 984	-	--

Информация о возможности привлечь дополнительные денежные средства

Название вопроса	На 31.12.2024, тыс. руб.
суммы открытых Обществом, но не использованных кредитных линий с указанием всех установленных ограничений по использованию таких кредитных ресурсов (в том числе о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков);	ПАО СБЕРБАНК Кредитный договор № 380F00NC2 - 001 - 6 685 288,3 Кредитный договор № 380F00NC2 - 002 - 6 622 861 Кредитный договор № 380F00NC2 - 013 - 3 700 000
величина денежных средств, которые могут быть получены Обществом на условиях овердрафта	Нет
полученные Обществом поручительства третьих лиц, не использованные по	Нет

состоянию на отчетную дату для получения кредита, с указанием суммы денежных средств, которые можно привлечь;	
суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) с указанием причин такого недополучения.	Нет
средства в аккредитивах, открытых в пользу организации, вместе с информацией о факте исполнения организацией по состоянию на отчетную дату обязательств по договору с использованием аккредитива.	Нет

Кредиторская задолженность

Информация о формировании и движении кредиторской задолженности отражена в разделе 5 табличных Пояснений. В отчетном периоде просроченная кредиторская задолженность не выявлена.

Прочие обязательства

В бухгалтерском балансе в составе строки 1450 Прочие обязательства отражены обязательства Общества перед физическими лицами по заключенным и зарегистрированным в установленном порядке договорам долевого участия в сумме 3 545 148 тысяч рублей.

Оценочные обязательства

В отчетности Общества отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- на оплату неиспользованных отпусков.

Резерв на оплату отпусков, ты сруб.	
Характер обязательства	Резерв на оплату отпусков
Ожидаемый срок исполнения	31.12.2024
Неопределенности в отношении срока исполнения	Существует
Сумма резерва на нач. отчет. периода	23
Начислено резерва за отчетный период	2 123
Использовано резерва за отчетный период	2 135
Сумма резерва на конец отчет. периода	11

Обеспечения выданные

ДДУ заключены, в 2024г на счета эскроу поступило денежных средств 1 713 213 тыс. руб. РНС на 1-ю очередь получен датой 08.12.2023 г., РНС на 2-ю очередь получен 27.04.2024г.

17.01.24 в обеспечение требований по договору кредитной линии № 380F00NC2 – 001 от 12.10.2023 г. был заключен договор залога с ПАО «Сбербанк». Общая сумма залога имущественных прав составила 7 667 727 212.00 руб. Срок залога до 11.10.2027 г.

Обеспечения полученные

Отражено полученное от подрядчика обеспечение обязательств на сумму 27 676 тыс. руб.

Выручка и соответствующие ей расходы по обычной деятельности

Виды деятельности	Сумма Доходов, тысяч рублей	Сумма Расходов, тысяч рублей
Аренда ЗУ	39	-
Аренда нежилых помещений	9 075	-
Вознаграждение агента	1 004	-
Итого	10 118	-

Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и расходов, тыс. руб.:

Наименование показателя (вид)	2024 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.
1. Прочие доходы	3 580 362	474 317
Проценты по МНО, Депозитам	256	68
Проценты к получению	3 461 677	472 550
Прощение долга по займам полученным	118 285	-
Оценочные обязательства по оплате труда	-	5
Ликвидация основных средств	-	847
металлолом	-	847
Прочие доходы	144	
2. Прочие расходы	4 012 855	617 695
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	81 998
НДС, не учитываемый в расходах, ПР	-	5 210
Проценты к уплате	3 626 282	529 433
Расходы на услуги банка	30 524	15
Прочие расходы, не учитываемые в НУ	53 278	-
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате), перечисляемые в бюджет, административные	16 397	191
Ликвидация основных средств	-	847
Доходы (расходы), связанные с оказанием услуг поручительства	286 374	-

Расходы по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом через счет 99.02 без постоянных разниц.

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

В отчетном периоде финансовым результатом хозяйственной деятельности Общества является убыток в размере 297 284 тыс. рублей.

Сумма отложенного налога на прибыль составила 114 520 тыс. рублей

С 1 января 2025 года ставка по налогу на прибыль будет повышена с 20% до 25%. На 31 декабря 2024 года пересчитаны ОНА и ОНО по новой ставке. Возникшие в результате пересчета разницы отнесены на счет 99 «Прибыли и убытки» (п.п. 14,15 ПБУ 18/02).

По состоянию на 31 декабря 2024 года в учете организации до пересчета были отражены:

Отложенные налоговые активы – 1 828 108 тыс. руб

Отложенные налоговые обязательства – 1 654 775 тыс. руб.

В учете организации 31 декабря 2024 года сделаны следующие записи:

Содержание операций	Дт	Кт	Сумма, тыс. руб
Скорректирован ОНА (1 775 020*25%/20%- 1 775 020)	09	99.02.4	443 755
Скорректировано ОНО (1 654 775*25%/20%- 1 654 775)	99.02.4	77	413 693

В результате пересчета сумма отложенного налогового актива на 31.12.2024 составила 2 271 863 тыс. руб.,

В том числе:

Оборотные активы - 1 888 074 тыс. руб.;

Оценочные обязательства и резервы -3 тыс. руб.;

Расходы будущих периодов – 245 703 тыс. руб.;

Убытки прошлых лет – 138 083 тыс. руб.;

Сумма отложенного налогового обязательства на 31.12.2024 составила 2 068 468 тыс. руб.,

В том числе:

Оборотные активы -178 615 тыс руб.;

Основные средства –1 839 тыс руб.

Кредиторская задолженность – 1 888 014 тыс. руб.

В отчете о финансовых результатах показан общий эффект от изменения ставки – 30 062 тыс. руб. (443 755 тыс. руб. – 413 693 тыс. руб.), который отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль». Данная величина участвует в формировании показателя «Чистая прибыль (убыток)»

Вид разницы	Название расхода/дохода (на что начислено ОНО-ОНА)	Сумма, тыс. руб.	ОНА /ОНО,тыс. руб.
Вычитаемые временные разницы	Внеоборотные активы	7 552 294	1 888 074
Вычитаемые временные разницы	Оценочные обязательства и резервы	11	3
Вычитаемые временные разницы	Расходы будущих периодов	982 814	245 703
Вычитаемые временные разницы	Убытки прошлых лет	552 332	138 083
Налогооблагаемые временные разницы	Внеоборотные активы	714 460	178 615
Налогооблагаемые временные разницы	Основные средства	7 357	1 839
Налогооблагаемые временные разницы	Кредиторская задолженность	7 552 057	1 888 014

Чистые активы на 31.12.2024 составили 378 872, что по сравнению с предыдущим отчетным периодом на 299 284 тыс. рублей меньше.

5. Информация о связанных сторонах

Наименование ЮЛ /ФИО ФЛ	Характер взаимоотношений
Публичное акционерное общество «Группа компаний «Самолет»	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный капитал) (косвенное участие)
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Две Столицы»	Участник Общества со 100 долей владения
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет - Кутузовский»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Плюс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Заречье»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Милвертин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Недвижимость МСК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дружба-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Путилково»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Некрасовка-Инвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Томилино»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «СтройКонсалт»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Прогресс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Мега-Сити»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СР-Групп»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «СИТИСТРОЙ-МО»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Энерго»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «СР-СТРОЙ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Проект»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Самолет-Мытищи»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙ -МО»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Ресурс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-58»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-59»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-60»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-61»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-62»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-66»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «ТПУ «Боровское шоссе»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Резерв-12»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Резерв-13»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Предпроект-12»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Предпроект-13»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-63»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-64»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-65»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-69»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С-70»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Резерв-11»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Заостровка»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН-СТРОЙ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Галерная Гавань»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Общество с ограниченной ответственностью «Мега-Инвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
Соловьев Руслан Михайлович с 30.06.2023 по 07.02.2024 г.	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое и (или) физическое лицо
Цыбенко Сергей Сергеевич с 08.02.2024 по 20.01.2025 г.	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое и (или) физическое лицо
Общество с ограниченной ответственностью "ТРЕТИЙ СЕЗОН"	Участник Общества со 100 долей владения с 28.12.24 по настоящее время. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный капитал).

Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу - Управляющая организация АО «Стамеска» в лице Директора Синеговской Ольги Михайловны – с 21.01.2025г по настоящее время.	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое и (или) физическое лицо
---	---

ООО «Квартал Герцена» (ранее ООО «СЗ Самолет-Бирюлево») признает в качестве лиц, имеющих возможность контролировать действия Общества:

-с 30.06.2023 по 07.02.2024 года Соловьева Руслана Михайлович, который в период с 30.06.2023 по 07.02.2024 года являлся генеральным директором;

- с 08.02.2024 года в связи со сменой Генерального директора и также с отсутствием физических лиц, имеющих преобладающее участие в капитале более 25% на дату смены, в качестве лица, имеющего возможность контролировать действия Общества выступал Генеральный директор Цыбенко Сергей Сергеевич.

С 21.01.2025 г контроль осуществляет Единоличный исполнительный орган Управляющая организация АО «Стамеска» в лице Директора Синеговской Ольги Михайловны по настоящее время.

Под бенефициарным владельцем Общество признает: Круковский Алексей Николаевич
Операции с указанным лицом в отчетном периоде отсутствуют.

Расчеты со связанными сторонами в 2023-2024 гг.

В течение 2023-2024 гг. Обществом были совершены операции со связанными сторонами в следующих объемах:

Наименование компании группы / физического лица	Объем операций, тыс. руб.		Наименование	Характер взаимоотношени й
	2024 г.	2023 г.		
САМОЛЕТ-ПРОГРЕСС ООО	47	39	Аренда ЗУ	не оказывается влияние, входит в группу лиц компании
САМОЛЕТ-ПРОЕКТ ООО	248 440	51 843	Проектирование	не оказывается влияние, входит в группу лиц компании
РЕКЛАМНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО	9 038	2 938	Перевыставление услуг	не оказывается влияние, входит в группу лиц компании
САМОЛЕТ-НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО	255 647	11 044	Перевыставление услуг	не оказывается влияние, входит в группу лиц компании
САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ ООО	378 876	53 989	Поручительства	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20

				процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный капитал).
САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ ООО		14 702 688 / 472 550	Займы выданные / проценты начисленные	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный капитал).
САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ ООО		233 237/10 042	Займы полученные / проценты начисленные	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный капитал).
ООО ТРЕТИЙ СЕЗОН	17 017 145/3 461 677		Займы выданные/проценты начисленные	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный капитал).
САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ ООО	15 202	571	услуги	не оказывается влияние, входит в группу лиц компаний

САМОЛЕТ-ЭНЕРГОСЕРВИС ООО	3 119	1 444	Проектные работы	не оказывается влияние, входит в группу лиц компании
Всего	17 927 514/3 461 677	15 057 793 / 482 592		

Операции с руководителями осуществлялись в рамках трудовых отношений. Объем операций раскрыт в разделе «Вознаграждение основного управленческого персонала». Иных операций со связанными сторонами, в том числе с бенефициарными владельцами, не было.

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- Безусловное покрытие прямых затрат.
- Соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг

Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации, тыс. руб.

Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):

	Основной управленческий персонал - лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, его заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества
Оплата труда за отчетный период	267
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	12
Премии	
Страховые взносы	80

Иные краткосрочные вознаграждения, а также долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

6. Условные активы и обязательства

На 31.12.2024 г. условные активы отсутствуют.

На 31.12.2024 г. условными обязательствами признаются обязательства по договору №М-05-060621 от 29.05.2023 г. (дополнительное соглашение №2) в части предоставлении льготы по арендной плате за первый год аренды в рамках реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории города Москвы. В соответствии с п. 1.3, 3.3.1 Арендатору предоставляется отсрочка по внесению неуплаченной арендной платы за первый год срока аренды земельного участка в размере 7 552 057 115 руб. 28 коп. На сумму неуплаченной арендной платы будет предоставлена льгота по уплате аренды за первый год (снижена арендная плата за землю) в случае выполнения условия соглашения о реализации инвестиционного проекта по созданию мест

приложения труда. Размер льготы по арендной плате за первый год срока аренды земельного участка устанавливается в соответствии с п. 3.5 (7) постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

Соглашением о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда предусматривается строительство образовательного учреждения (с назначением «дошкольное, начальное и среднее образование»), дошкольного образовательного учреждения (с назначением «дошкольное, начальное и среднее образование»), поликлиники (с назначением «амбулаторно-поликлиническое обслуживание») и многофункционального общественно-делового центра и торгово-развлекательного комплекса (с назначением «деловое управление», «обеспечение занятий спортом в помещениях», «развлекательные мероприятия», «объекты торговли» (торговые центры, торгово-развлекательные центры).

По состоянию на 31 декабря 2024 года судебные споры с участием Общества отсутствуют, Обществу также не известно о требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время.

7. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год и должны быть раскрыты в Пояснениях к бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 7/98, не происходили.

8. Неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ1/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Экономическая ситуация в России, связанная с продолжением специальной военной операции на Украине, может оказать влияние на финансовые показатели деятельности. Достоверная оценка влияний и последствий указанных событий на данный момент затруднительна к долгосрочному прогнозированию.

Финансовым результатом деятельности Общества в отчетном и предыдущем периодах является убыток при положительных чистых активах в трех последовательных периодах. Данные факты указывают на неопределенность, которая может породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Основываясь на рассмотрении текущих планов и доступа к финансовым ресурсам руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, поскольку изменения курсов иностранных валют по отношению к рублю и ключевой ставки не оказывают прямого влияния на финансовое положение Общества, сохраняется стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости. Оцениваем влияния указанных выше событий как незначительные.

Общество указывает, что полученные в течение отчетного года и предыдущих периодов убытки обусловлены спецификой деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства. Согласно плановым показателям проекта, ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания строительства объектов и передачи объектов дольщикам. Отчетность застройщика и проектная декларация являются публичной информацией,

которая опубликована на сайте наш. дом.рф. Организация не имеет угрозы непрерывности деятельности компании.

9. Факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности

На 31.12.2024 отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02.

10. Информация о существенных фактах

По состоянию на 31.12.2024 года Общество не является эмитентом ценных бумаг.

11. Участие в совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности. Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 N105н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" ПБУ 20/03", отсутствует.

12. Информация о внесении исправлений в бухгалтерскую отчетность (прошлых периодов)

Исправления в отчетность прошлых периодов не вносились

13. Информация о государственной помощи

Государственная помощь в отчетном году не предоставлялась.

14. Информация об обязательствах застройщика в отношении создания социальных обязательствах

Договор о комплексном развитии территории не заключался. Общество не имеет обязательства по созданию социальных объектов.

15. Информация по сегментам

Основным видом деятельности является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2). Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории РФ примерно одинаковы.

Дата 26 марта 2025 г.

Представитель по доверенности,
выданной управляющей организацией
АО «Стамеска» 23.01.2025г
о представлении интересов
ООО "КВАРТАЛ ГЕРЦЕНА"



Арапов Е.С.