



Аудиторское заключение независимого аудитора

О бухгалтерской (финансовой) отчётности

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕЛИГЕРСКИЙ»**

За 2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕЛИГЕРСКИЙ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕЛИГЕРСКИЙ" (ОГРН 1217700514877, индекс 115054, город Москва, Валовая ул, д. 35, этаж 6 помещ. 14), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕЛИГЕРСКИЙ" по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», 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.

Существенная неопределённость в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пп.7 и 9 разд. IV Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах за 2024 год: чистые активы имеют отрицательную величину и составляют на 31.12.2024 (113 286) тыс. руб., на 31.12.2023 (150 248) тыс. руб., на 31.12.2022 (106 022) тыс. руб. Отрицательные чистые активы организации по состоянию на 31.12.2024 г. обусловлены спецификой деятельности компании-Застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства. ООО Специализированный застройщик «Селигерский» осуществляет строительство:

- «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1. Этап 2» по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1;

- «Здание общеобразовательной организации на 250 мест» по адресу: Российская

Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1 и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. на основании разрешения на строительство № 77-09-020898-2023 от 08.06.2023 г.

Данные события или условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕЛИГЕРСКИЙ" продолжать непрерывно свою деятельность.

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов бухгалтерской отчетности, Общество в дальнейшем планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем. Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим обстоятельством.

Информация о существенной неопределенности раскрыта адекватно в бухгалтерской отчетности.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем

аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность 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 (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством 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.

Сведения об аудиторской организации

Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС»

Местонахождение: 108803, г. Москва, Сосенское
поселение, дер. Прокшино, д. 31

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»

ОГРН: 1197746652201

ОПНЗ: 12106077996

Генеральный директор
ООО «РАЙТ ВЭЙС»
(ОПНЗ 22006039680)

Руководитель аудита
(ОПНЗ 22006039680)


Герасимчук Олег Николаевич


Герасимчук Олег Николаевич

«26» марта 2025 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Селигерский"	по ОКПО	50679741
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705160970
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	123290, Москва г, проезд Причальный, д. 10, к. 1, помещ. 1Т		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЙТ ВЭЙС"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7751172447
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1197746652201

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П.1	Нематериальные активы	1110	913	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
П.2	Основные средства	1150	666 268	62 857	44 400
	в том числе:				
	Основные средства	11501	579 358	34 522	5 152
	Право пользования арендой	11502	86 910	28 335	39 248
П.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	345	562 063	535 280
П.3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	84 047	43 759	33 407
	Прочие внеоборотные активы	1190	11 496	1 422	-
	Итого по разделу I	1100	763 069	670 101	613 087
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П.4	Запасы	1210	2 333 519	1 453 677	18 730
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	2 186 265	1 431 605	16 873
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	12101	146 674	22 026	155
	Материалы	12105	580	-	-
	Товары	12108	-	46	-
	Основное производство	12111	-	-	1 702
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 206	779	381

П.5	Дебиторская задолженность	1230	5 673 899	3 008 911	12 477
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	12300	5 219 431	2 919 659	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	447 925	87 594	11 076
	в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по стройке	12302	185 878	20 019	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	860	940	909
	Расчеты по налогам и сборам	12305	2 340	22	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12309	92	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	3 251	696	492
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 533	9 967	5 537
	в том числе:				
	Расчетные счета	12505	3 533	2	5 537
	Депозитные счета	12513	-	9 965	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 011 275	166 373	13
	Итого по разделу II	1200	9 023 432	4 639 707	37 138
	БАЛАНС	1600	9 786 501	5 309 808	650 225

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(113 296)	(150 258)	(106 032)
	Итого по разделу III	1300	(113 286)	(150 248)	(106 022)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П.5	Заемные средства	1410	3 922 398	1 821 717	675 385
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы	14101	3 840 958	1 749 630	-
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14102	81 440	72 087	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	30 484	6 759	19 625
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
П.5	Прочие обязательства	1450	5 314 326	2 949 578	42 160
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	14501	5 219 431	2 919 659	-
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	21 857	1 741	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	14503	73 038	28 178	-
	Итого по разделу IV	1400	9 267 208	4 778 054	737 170
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	213
П.5	Кредиторская задолженность	1520	532 416	677 007	18 861
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15200	41 123	38 144	3 544
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	16	16	1 682
	Расчеты по налогам и сборам	15203	8 807	1 154	1 757
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	11 392	3 751	36
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	54	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	1	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	444 164	625 935	11 842
	Обязательства по аренде	15211	14 743	7 921	-
	Задолженность по аренде	15212	12 170	32	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
П.7	Оценочные обязательства	1540	100 163	4 995	3
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	632 579	682 002	19 077
	БАЛАНС	1700	9 786 501	5 309 808	650 225



Руководитель

(подпись)

Терещенко Андрей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

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

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2024
50679741		
9705160970		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	826 927	181 325
	Себестоимость продаж	2120	(772 767)	(170 621)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	54 160	10 704
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(8 826)	(10 068)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	45 334	636
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	645	977
	Проценты к уплате	2330	(15 930)	(58 409)
	Прочие доходы	2340	26 330	167
	Прочие расходы	2350	(22 976)	(10 816)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	33 403	(67 445)
	Налог на прибыль	2410	3 559	23 219
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(13 002)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	16 562	23 219
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	36 962	(44 226)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	36 962	(44 226)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Терещенко Андрей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.			Форма по ОКУД		Коды
			0710004		
Дата (число, месяц, год)			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Стройщик "Селигерский"		по ОКПО		50679741
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН		9705160970
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2		71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности			по ОКФС		12300
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		по ОКФС / ОКФС		16
Единица измерения:	в тыс. рублей		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	10	-	-	-	(106 032)	(106 022)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(44 226)	(44 226)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(44 226)	(44 226)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	10	-	-	-	(150 258)	(150 248)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	36 962	36 962
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	36 962	36 962
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	-	-	(113 296)	(113 286)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(113 286)	(150 248)	(106 022)



Терещенко Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

14 марта 2025 г.

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

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

Дата (число, месяц, год)
Форма по ОКУД
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
50679741		
9705160970		
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	921	14 424
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	13 464
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	913	960
Платежи - всего	4120	(2 066 805)	(1 065 043)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 360 613)	(946 502)
в связи с оплатой труда работников	4122	(480 779)	(54 648)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(6 926)	-
налоги и сборы	4125	(6 580)	(5 841)
НДС оплаченный	4126	(206 095)	(48 627)
прочие платежи	4129	(5 812)	(9 425)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 065 884)	(1 050 619)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 769)	(19 725)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 769)	(19 725)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 769)	(19 725)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 163 106	1 074 987
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 163 106	1 074 987
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	(100 887)	(213)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(71 778)	(213)
прочие платежи	4329	(29 109)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 062 219	1 074 774
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(6 434)	4 430
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 967	5 537
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 533	9 967
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Терещенко Андрей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния				Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего в том числе: Другие НМА	5100	за 2024г.	-	-	1 072	-	-	(159)	-	-	-	1 072	(159)
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	1 072	-	-	(159)	-	-	-	1 072	(159)
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2024г.	-	1 072	-	(1 072)	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Виртуальный интерактивный макет ЖК "Level Селигерская"	5181	за 2024г.	-	825	-	(825)	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-
Аудиоролик хронометр. 20 сек. под условным названием «Это Level Селигерский»	5182	за 2024г.	-	247	-	(247)	-
	5192	за 2023г.	-	-	-	-	-



Терещенко Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

14 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 и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	85 876	(23 019)	650 067	(42 290)	25 067	(26 131)	-	(3 302)	-	690 351	(24 083)
в том числе:	5210	за 2023г.	53 892	(9 972)	35 827	(4 672)	-	(13 047)	-	829	-	85 876	(23 019)
Другие виды основных средств	5201	за 2024г.	77 280	(20 255)	5 616	(42 290)	25 067	(17 644)	-	-	-	40 606	(12 832)
	5211	за 2023г.	42 290	(8 897)	34 990	-	-	(11 358)	-	-	-	77 280	(20 255)
Офисное оборудование	5202	за 2024г.	837	(159)	355	-	-	(311)	-	-	-	1 192	(470)
	5212	за 2023г.	-	-	837	-	-	(159)	-	-	-	837	(159)
Земельные участки	5203	за 2024г.	7 759	(2 605)	535 083	-	-	(499)	-	(3 302)	-	539 540	(3 104)
	5213	за 2023г.	6 930	(1 075)	-	-	-	(1 530)	-	829	-	7 759	(2 605)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2024г.	-	-	4 411	-	-	(247)	-	-	-	4 411	(247)
	5214	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5205	за 2024г.	-	-	104 602	-	-	(7 430)	-	-	-	104 602	(7 430)
	5215	за 2023г.	4 672	-	-	(4 672)	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	563 824	(1 761)	-	(563 427)	2 197	(488)	-	-	-	397	(52)
в том числе:	5230	за 2023г.	541 313	(6 033)	535 083	(512 572)	13 884	(9 612)	-	-	-	563 824	(1 761)
Земельные участки	5221	за 2024г.	535 083	-	-	(535 083)	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	251 664	-	535 083	(251 664)	-	-	-	-	-	535 083	-
Здания	5222	за 2024г.	28 641	(1 749)	-	(28 344)	2 197	(481)	-	-	-	297	(33)
	5232	за 2023г.	289 549	(6 027)	-	(260 908)	13 884	(9 606)	-	-	-	28 641	(1 749)
Сооружения	5223	за 2024г.	100	(12)	-	-	-	(7)	-	-	-	100	(19)
	5233	за 2023г.	100	(6)	-	-	-	(6)	-	-	-	100	(12)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	102 162	-	(102 162)	-
в том числе:	5250	за 2023г.	480	570 398	(480)	(570 398)	-
Временное ограждение на блоках ЗБ Н(1)_2_Селигерский	5241	за 2024г.	-	264	-	(264)	-
Макет "Селигерская с башней "С" (корпус 3) (ОП)	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Комплексная трансформаторная подстанция 630 (КТПН-630)	5242	за 2024г.	-	2 562	-	(2 562)	-
МФУ Kyocera ECOSYS M8124cidn (1102P43NL0) A3 24/12 ppm, c/n VXX4329351, инв. ДИТ002342	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
Рекламное оформление (баннер с Уф-печатью и подсветкой прожекторами)_участок 4	5243	за 2024г.	-	1 974	-	(1 974)	-
Рабочая станция: MidiTower Zalman i3 Black Zalman <GVL> ZM550-GVII, 550W, ATX12V v2.31, EPS (ОП)	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
Комплексная трансформаторная подстанция 400 кВА	5244	за 2024г.	-	235	-	(235)	-
Телевизор Samsung UE85DU8000UX SE 85" 4K Crystal UHD, c/n OTVZ3NIX600068, инв. ДИТ002139	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
Баннер со световыми буквами (Level Селигерская, 1116 м2)	5245	за 2024г.	-	636	-	(636)	-
Нежилое пом. 1Т (часть, S=29,7) по адресу: г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1 (Серенити)	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое пом. 1Т (часть, S=488,7) по адресу: г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1 (Серенити)	5246	за 2024г.	-	120	-	(120)	-
Нежилое пом. 1Т (часть, S=488,7) по адресу: г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1 (Серенити)	5256	за 2023г.	-	-	-	-	-
СКУД КПП	5247	за 2024г.	-	2 262	-	(2 262)	-
МФУ Kyocera ECOSYS M4125adin (1102P23NL0) 25/12	5257	за 2023г.	-	-	-	-	-
Штаб строительства (14,45*4,90*4,90м)_Селигерский	5248	за 2024г.	-	175	-	(175)	-
Пост мойки колес_Селигерский	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-
Пост охраны (КПП)_Селигерский	5249	за 2024г.	-	2 154	-	(2 154)	-
Бытовка для хранения инвентаря_Селигерский	5259	за 2023г.	-	-	-	-	-
Бытовка для проживания охраны_Селигерский		за 2024г.	-	5 462	-	(5 462)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2024г.	-	86 318	-	(86 318)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	739	-	(739)	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2024г.	-	325	-	(325)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	4 317	-	(4 317)	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	1 927	-	(1 927)	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	190	-	(190)	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	194	-	(194)	-
		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	389	-	(389)	-

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	-	-	101 709
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	535 083	535 083	4 672
	5288	-	-	-



Руководитель
Терешенко Андрей
Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель (подпись)

Терещенко Андрей Сергеевич
(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2024г.	1 453 677	-	1 453 677	1 679 203	(799 361)	-	-	X	2 333 519	-	2 333 519	
	5420	за 2023г.	18 730	-	18 730	1 611 653	(176 706)	-	-	X	1 453 677	-	1 453 677	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	26 942	(26 362)	-	-	16 936	580	-	580	
	5421	за 2023г.	-	-	-	6 085	(6 085)	-	-	3 687	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	46	-	46	231	(277)	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2023г.	-	-	-	46	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	46	-	46	
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	772 722	(772 722)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023г.	1 702	-	1 702	168 919	(170 621)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты при создании объекта недвижимости к продаже	5407	за 2024г.	1 431 605	-	1 431 605	754 660	-	-	-	-	2 186 265	-	2 186 265	
	5427	за 2023г.	16 873	-	16 873	1 414 732	-	-	-	-	1 431 605	-	1 431 605	
НДС, предъявленный поставщикам и подрядчикам при создании объекта недвижимости	5408	за 2024г.	22 026	-	22 026	124 648	-	-	-	-	146 674	-	146 674	
	5428	за 2023г.	155	-	155	21 871	-	-	-	-	22 026	-	22 026	

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	-	-	-



Терещенко Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

14 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 долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	2 919 659	-	-	2 299 772	-	-	-	-	-	-	-	5 219 431	-
в том числе:	5521	за 2023г.	-	-	-	2 919 659	-	-	-	-	-	-	-	2 919 659	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	5504	за 2024г.	2 919 659	-	-	2 299 772	-	-	-	-	-	X	X	5 219 431	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	2 919 659	-	-	-	-	-	X	X	2 919 659	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	89 252	-	-	1 168 169	750	(803 431)	-	-	-	-	-	478	455 218
в том числе:	5530	за 2023г.	12 477	-	-	182 169	-	105 403	-	-	-	-	-	10	89 252
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	940	-	-	529	-	(79)	-	-	-	-	-	-	1 390
Авансы выданные	5531	за 2023г.	909	-	-	18 189	-	(18 158)	-	-	-	-	-	-	940
	5512	за 2024г.	87 594	-	-	648 381	-	(287 830)	-	-	-	-	-	-	448 145
Прочая	5532	за 2023г.	11 076	-	-	140 487	-	(63 969)	-	-	-	-	-	-	87 594
	5513	за 2024г.	718	-	-	519 259	750	(515 522)	-	-	-	-	-	478	5 683
	5533	за 2023г.	492	-	-	23 493	-	(23 276)	-	-	-	-	-	10	718
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	3 008 911	-	-	3 467 941	750	(803 431)	-	-	-	X	-	478	5 674 649
	5520	за 2023г.	12 477	-	-	3 101 828	-	105 403	-	-	-	X	-	10	3 008 911

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	Изменения за период			
		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности										
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода	
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность		перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	4 771 295	4 576 538	9 353	(104 888)	-	(15 574)	-	9 236 724
	5571	за 2023г.	717 545	3 997 217	71 344	(6 890)	-	(7 921)	-	4 771 295
в том числе:										
кредиты	5552	за 2024г.	1 812 662	2 068 358	(33)	-	-	-	-	-
займы	5572	за 2023г.	667 573	1 074 988	70 101	-	-	-	-	3 880 987
	5553	за 2024г.	9 055	94 748	9 386	(71 778)	-	-	-	1 812 662
прочая	5573	за 2023г.	7 812	-	1 243	-	-	-	-	41 411
	5554	за 2024г.	29 919	113 660	-	(33 110)	-	(15 574)	-	9 055
расчеты с участниками долевого строительства	5574	за 2023г.	42 160	2 570	-	(6 890)	-	(7 921)	-	94 895
	5555	за 2024г.	2 919 659	2 299 772	-	-	-	-	X	29 919
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5575	за 2023г.	-	2 919 659	-	-	-	-	X	5 219 431
	5560	за 2024г.	677 007	1 900 335	-	(2 060 022)	-	15 574	X	2 919 659
в том числе:	5580	за 2023г.	19 075	2 465 343	5	(1 815 327)	-	7 921	(478)	532 416
									(10)	677 007
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	38 144	1 011 424	-	(1 009 276)	-	831	-	41 123
авансы полученные	5581	за 2023г.	3 544	781 889	4	(747 293)	-	-	-	38 144
	5562	за 2024г.	16	-	-	-	-	-	-	16
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2023г.	1 682	5 489	-	(7 155)	-	-	-	16
	5563	за 2024г.	4 905	227 308	-	(211 536)	-	-	(478)	20 199
кредиты	5583	за 2023г.	1 793	67 992	-	(64 870)	-	-	(10)	4 905
	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5585	за 2023г.	213	-	-	(213)	-	-	-	-
	5566	за 2024г.	633 942	661 603	-	(839 210)	-	14 743	-	471 078
	5586	за 2023г.	11 842	1 609 973	1	(995 795)	-	7 921	-	633 942
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2024г.	5 448 302	6 476 873	9 353	(2 164 910)	-	X	(478)	9 769 140
	5570	за 2023г.	736 620	6 462 560	71 349	(1 822 217)	-	X	(10)	5 448 302

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	-	-	-



Терещенко Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

14 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	26 161	6 043
Расходы на оплату труда	5620	460 608	49 744
Отчисления на социальные нужды	5630	122 844	13 632
Амортизация	5640	14 918	16 889
Прочие затраты	5650	157 016	92 679
Итого по элементам	5660	781 547	178 987
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	46	1 702
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	781 593	180 689

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



Терещенко Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

14 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	4 995	117 409	(22 189)	(52)	100 163
в том числе:						
Резерв по предстоящим отпускам	5701	3 753	34 422	(20 947)	(52)	17 176
Резерв годового бонуса	5702	1 242	82 987	(1 242)	-	82 987



Терещенко Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

14 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	5 232 371	2 736 738	125
в том числе:				
Обеспечительный платеж по договорам аренды	5801	-	-	125
Гарантийные обязательства	5802	68 455	1 741	-
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5803	5 163 916	2 734 997	-
Выданные - всего	5810	418 977	135 249	-
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	418 977	135 249	-



Терещенко Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

14 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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



Терещенко Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

14 марта 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Селигерский»
123290, г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1, помещение 1Т
Тел. 8 (495) 280-34-90 ОГРН 1217700514877
ИНН/КПП 9705160970/773401001**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за период 2024 год**

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п. 1 ст. 14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО СЗ «Селигерский» (далее Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Селигерский»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО СЗ «Селигерский»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО СЗ «Селигерский» было зарегистрировано 26 октября 2021 г. за ОГРН 1217700514877 (Лист записи ЕГРЮЛ в отношении юридического лица выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве).

Юридический адрес: 123290, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хорошево-Мневники, проезд Причальный, дом 10, корпус 1, помещение 1Т.

Телефон: 8 (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9705160970

Код причины постановки на учет (КПП): 773401001

Исполнительный орган Общества

Генеральный директор с 9 июля 2024 года - Терещенко Андрей Сергеевич, назначен на должность Внеочередным общим собранием участников Протоколом от 08 июля 2024 года № 13/2024. С 26.10.2021 года по 08.07.2024 года Генеральным директором Общества являлся Цokol Алексей Николаевич, назначен на должность Общим собранием учредителей Протоколом от 28.09.2021 года № 1/2021.

Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей его участников, определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 коп.

Размер Уставного капитала Общества в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 не менялся.

Сведения об Учредителях

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	г. Москва, ул. Валовая, д. 35	Учредитель	26.10.2021	51
2	Каунов Константин Григорьевич	-	Учредитель	12.10.2022	49

В 2024 г. состав учредителей Общества не менялся.

Конечным бенефициаром Общества является:

- гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич;
- гражданин РФ Каунов Константин Григорьевич.

Среднесписочная численность на 31.12.2024 г. – 127 человек.

Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

Аудитор (аудиторы), осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Райт Вэйс»*

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Райт Вэйс»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 108803, г. Москва, Сосенское поселение, дер. Прокишино, д. 31**

ИНН 7751172447 ОГРН 1197746652201

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская Ассоциация Содружество» ОРНЗ 12106077996.

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2024 году:
 - Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон № 402-ФЗ, Закон "О бухгалтерском учете");
 - Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (далее - Положение № 34н);
 - Приказ Минфина России от 02.07.2010 № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций";
 - Федеральные стандарты бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденные не ранее 01.10.1998.
2. Ведение бухгалтерского учета Общества возложено на ООО «Группа Компаний «РУСАГРО» на основании договора на оказание услуг.
3. Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики), 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 *ООО СЗ «Селигерский»*.
4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.
5. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной программы 1С БИТ ФИНАНС. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.
6. Общество применяет общий режим налогообложения.
7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.
8. Для ООО СЗ «Селигерский» отчетным годом является период с 01 января 2024 по 31 декабря 2024 года.

Основные элементы учетной политики Общества на 2024 год для целей бухгалтерского учета:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006

«Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

В период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г. у Общества отсутствовали операции, выраженные в иностранной валюте.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

Более подробная информация о движении нематериальных активов в 2024 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 1.

Основные средства

При определении порядка учета основных средств, Общество руководствовалось требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020) и МСФО (IAS) 16.

В период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г. Общество не приобретало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

Объекты основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) принимаются к учету по первоначальной стоимости в сумме более 100 000,00 руб. за единицу. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Объекты благоустройства, создаваемые с целью привлечения клиентов, подлежат амортизации.

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

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

По состоянию на 31 декабря 2024 г. в составе внеоборотных активов отражена балансовая (остаточная) стоимость основных средств 666 267 618,07 рублей.

Более подробная информация о движении основных средств в 2024 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 2.

Арендованные основные средства

Общество осуществляет бухгалтерский учет объектов учета аренды в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее – МСФО (IFRS) 16).

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

Дисконтирование будущих арендных платежей осуществляется с применением процентной ставки, по которой Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении

заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости предмета аренды в аналогичных экономических условиях.

Права пользования активами учитываются по группам основных средств, соответствующим предметам аренды, обособленно на счете 01 «Основные средства».

Права пользования активами амортизируются в течение срока аренды, если договор аренды не предусматривает передачу права собственности на предмет аренды арендатору, если срок договора аренды не определен - в течение 5 лет.

Проценты по обязательству по аренде начисляются ежемесячно.

Общество на 31.12.2024 г. арендует:

- Нежилые (офисные помещения) по адресу: г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1;
- Земельный участок под строительство.

В составе арендованных основных средств по состоянию на 31.12.2024 г. числятся следующие:

Адрес арендуемых помещений	№ и дата договора	Кадастровый номер здания	Общая площадь, м2	Арендуемая площадь, м2	Право пользования арендой, тыс. руб.
Нежилое помещение 1Т по адресу: г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1	Договор № ДА-СРН- СЛ от 26 августа 2024 г.	77:08:0012005:15635	2 014,9	29,7	5 091
Нежилое помещение 1Т по адресу: г. Москва, проезд Причальный, д. 10, к. 1	Договор № ПР-ДА-24- 03 от 20 декабря 2024 г.	77:08:0012005:15635	2 014,9	488,7	80 466
Земельный участок по адресу: г. Москва, Ильменский пр., вл. 8, к. 3	ДС № б/н от 20.01.2023 к договору № М-09- 034999 от 27.10.2010	77:09:0002025:1000	5 500,0	5 500,0	1 353
ИТОГО					86 910

Арендованные помещения, переданные в субаренду

Общество на 31.12.2024 г. не сдает в субаренду помещения.

Доходный вложения в материальные ценности

В составе доходных вложений в материальные ценности Общество учитывает:

1. Нежилые здания, предоставляемые в аренду;
2. Сооружения, предоставляемые в аренду;
3. Земельные участки, предоставляемые в аренду.

Информация о движении доходных вложений в материальные ценности раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 2.

Материально-производственные запасы

При учете запасов Общество руководствовалось Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются на счете 10 «Материалы» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию. В

целях обеспечения сохранности таких объектов до выбытия из эксплуатации организуется контроль за их движением на забалансовом счете «Основные средства стоимостью в пределах лимита».

Запасы отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости. Балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение.

Признаков обесценения запасов по состоянию на 31.12.2024 г. не выявлено.

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе на 31.12.2024 г. отражены затраты на строительство:

- «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1. Этап 2» по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1;

- «Здание общеобразовательной организации на 250 мест» по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1.

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Информация по движению материально-производственным запасам раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 4.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов. В периоде с 01.01.2024 по 31.12.2024 г. финансовые вложения отсутствовали.

Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2024 г. Общество привлекло кредиты и займы:

Наименование кредитора/займодавца	Номер и дата договора	Лимит, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения	Объект финансирования
БАНК ВТБ (ПАО) Г МОСКВА (КПП 784201001)	КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ 5834 от 30.11.2022	15 644 000	3 810 188	30.11.2027	Целевое финансирование строительства, финансирование операционной деятельности, рефинансирование займов
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Договор № ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022	100 000	30 770	30.06.2028	Финансирование операционной деятельности

Информация по движению кредитов и займов отражена в разделе 5 табличных пояснений.

Информация о способах отражения начисленных процентов в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г.:

Кредитор/займодавец	Номер Договора	Сумма начисленных процентов на 31.12.2024г., тыс. руб.	Сумма процентов начисленных, отнесенных в стоимость инвестиционного актива, тыс. руб.	Сумма процентов начисленных, отнесенных на прочие расходы, тыс. руб.
БАНК ВТБ (ПАО) Г МОСКВА (КПП 784201001)	КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ 5834 от 30.11.2022	70 799	15 138	55 661
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Договор № ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022	10 641	-	10 641

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), поставщиками (подрядчиками, исполнителями).

Задолженность покупателей и заказчиков, поставщиков (подрядчиков, исполнителей), не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

По состоянию на 31.12.2024 г. дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Информация по начисленному резерву раскрыта в разделе «Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства» (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

Структура и движение дебиторской задолженности раскрыты в табличной части Пояснений – раздел 5.

Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (стр. 1230) раскрыты в Таблице.

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.	% к сумме раздела дебиторской задолженности	% к общей сумме дебиторской задолженности
<i>Участники долевого строительства</i>	5 219 431	-	91,99%
<i>Поставщики и подрядчики:</i>	447 925	100,00%	7,89%
АК-БИЛДИНГ ООО	166 366	37,14%	2,93%
ГЕНДЕЛЬ ИНЖИНИРИНГ ООО	9 575	2,14%	0,17%
МОСВОДОКАНАЛ АО	67 582	15,09%	1,19%
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО КПП 997650001	72 733	16,24%	1,28%
ЦТП МОЭК ООО	55 963	12,49%	0,99%
ЮНИДРАФТ ООО	47 440	10,59%	0,84%
прочие поставщики и подрядчики	28 266	6,31%	0,50%
<i>Покупатели и заказчики:</i>	860	-	0,02%
<i>Налоги и сборы</i>	2 340	-	0,04%
<i>Прочие дебиторы</i>	3 343	100,00%	0,06%
Сахарова Елена Павловна ИП	472	14,12%	0,01%
ИЛЬМЕНСКИЙ ООО СЗ	1 451	43,40%	0,03%
АК-БИЛДИНГ ООО	435	13,01%	0,01%
прочие	985	29,46%	0,02%
ВСЕГО дебиторская задолженность	5 673 899	-	-

Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2024 г. кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Наиболее существенные суммы кредиторской задолженности раскрыты в Таблице.

Наименование кредиторской задолженности	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.	% к сумме раздела кредиторской задолженности	% к общей сумме кредиторской задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность	5 314 326	100,00%	90,89%
<i>Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства</i>	5 219 431	98,21%	89,27%

Обязательства перед поставщиками и подрядчиками (гарантийные удержания)	21 857	0,41%	0,37%
АК-БИЛДИНГ ООО	16 898	77,31%	0,29%
СПЕЦТЕХСТРОЙ ООО	4 929	22,55%	0,08%
ЭНЕРГОСТРОЙ ООО	30	0,14%	0,00%
Обязательства перед прочими кредиторами	73 038	1,37%	1,25%
СЕРЕНИТИ ООО	71 916	98,46%	1,23%
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	1 122	1,54%	0,02%
Краткосрочная кредиторская задолженность	532 416	100,00%	9,11%
Поставщики и подрядчики	41 123	7,72%	0,70%
АК-БИЛДИНГ ООО	9 241	22,47%	0,16%
КСИ ООО	3 291	8,00%	0,06%
ЛАБОРАТОРИЯ ЭКСПЕРТИЗ ООО	1 457	3,54%	0,02%
СОВКОМБАНК ПАО	1 907	4,64%	0,03%
СПЕЦТЕХСТРОЙ ООО	2 547	6,19%	0,04%
МСМ №4 АО	1 268	3,08%	0,02%
РУСС АУТДОР ООО	2 665	6,48%	0,05%
ЮНИДРАФТ ООО	4 505	10,95%	0,08%
прочие поставщики и подрядчики	14 242	34,63%	0,24%
Покупатели и заказчики	16	0,00%	0,00%
Налоги и сборы	8 807	1,65%	0,15%
Взносы на социальное страхование и обеспечение	11 392	2,14%	0,19%
Обязательства по аренде	14 743	2,77%	0,25%
СЕРЕНИТИ ООО	14 291	96,93%	0,24%
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	452	3,07%	0,01%
Задолженность по аренде	12 170	2,29%	0,21%
СЕРЕНИТИ ООО	12 170	100,00%	0,21%
Прочие кредиторы	444 165	83,42%	7,60%
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	434 204	97,76%	7,43%
прочие	9 961	2,24%	0,17%
ВСЕГО кредиторская задолженность	5 846 742		

Прочие обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств в сумме 5 314 326 тыс. руб. (стр. 1450 баланса) на 31.12.2024 г. Общество отражает:

- обязательства застройщика перед участниками долевого строительства – 5 219 431 тыс. руб.;
- обязательства перед поставщиками и подрядчиками – 21 857 тыс. руб.;
- обязательства перед прочими кредиторами – 73 038 тыс. руб.

Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550 баланса) - отсутствуют.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2023 г., тыс. руб.
Рубли	Банк ВТБ (ПАО), расчетный счет	3 533	2
Рубли	Банк ВТБ (ПАО), депозитный счет	-	9 965
ИТОГО		3 533	9 967

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010)

1. Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.
2. Оценочные резервы и оценочные обязательства.

По состоянию на 31.12.2024 г. Обществом сформирован резерв на оплату отпусков сотрудников и резерв на оплату годового бонуса.

Информация по движению резервов раскрыта в табличной части Пояснений – раздел 7.

По состоянию на 31.12.2024 г. Обществом сформирован резерв по сомнительным долгам на сумму 750 024,79 руб.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходах.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения». Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные ООО СЗ «СЕЛИГЕРСКИЙ» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость

В целях налогообложения для ООО СЗ «СЕЛИГЕРСКИЙ» 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.

Расчеты по налогу на прибыль

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО СЗ «СЕЛИГЕРСКИЙ» использует метод начисления.

ООО СЗ «СЕЛИГЕРСКИЙ» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы Общества складываются из:

- условного дохода застройщика, осуществляющего строительство Многофункционального жилого комплекса. Этап 1. Этап 2. по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1. Сумма условного дохода определяется на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика, связанных с объектом долевого строительства, помноженные на 7%.

Признание расходов

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

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Распределение общехозяйственных расходов производится пропорционально выручке по видам деятельности.

Прочие налоги и сборы

Общество не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на водные ресурсы и на игорный бизнес, транспортного налога.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются приказом Генерального директора ООО СЗ «СЕЛИГЕРСКИЙ».

III. Сведения о хозяйственной деятельности

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

Общество осуществляет строительство:

- «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1. Этап 2» по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1;

- «Здание общеобразовательной организации на 250 мест» по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1.

В рамках реализации строительства проект строительства разделен на этапы:

1. Первый этап - «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1» по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1, в том числе:

- Корпус 3 (башня С) (40-5 этажей);
- Подземная автостоянка в границах этапа 1 (2 этажа).

2. Второй этап - «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 2» по адресу: по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1, в том числе:

- Корпус 4 (башня А) (48-5 этажей);
- Корпус 5 (башня В) (40-5 этажей + цокольный этаж);
- Подземная автостоянка в границах этапа 2 (2 этажа);
- Встроенно-пристроенная дошкольная образовательная организация на 125 мест.

3. Третий этап - «Здание общеобразовательной организации на 250 мест» по адресу: по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1.

Доходы и расходы Общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы, и расходы.

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

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

Структура и размер выручки от обычных видов деятельности приведена в таблице.

Наименование дохода	За 2024 г., тыс. руб., без НДС	За 2023 г., тыс. руб., без НДС
Агентское вознаграждение	12	-
Аренда недвижимого имущества	3	-
Аренда нежилых помещений	-	15 019
Прочая реализация	100	-
Условный доход от услуг Застройщика	826 812	166 306
ИТОГО	826 927	181 325

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице.

Наименование прочего дохода	За 2024 г., тыс. руб., без НДС	За 2023 г., тыс. руб., без НДС
Проценты к получению	645	977
Прочие доходы	26 330	167
ИТОГО	26 975	1 144

В 2024 г. большую часть расходов Общества по обычным видам деятельности составляют расходы на содержание Застройщика.

Структура расходов на содержание Застройщика:

Наименование расхода	За 2024 г., тыс. руб., без НДС	За 2023 г., тыс. руб., без НДС
Агентское вознаграждение	13 650,29	1 762,99
Амортизация	9 602,96	4 381,36
Аренда прочего оборудования	-	15,07
Аренда нежилого помещения	7 804,67	-
Аэросъемка территории	159,00	49,00
Визуализация объектов	2 129,06	-
ДМС	3 396,37	153,99
Интернет	448,80	87,82
Информационно-консультационные услуги	5 898,71	6 800,00

Кадровый консалтинг и подбор персонала	8 319,78	1 399,51
Канцтовары	-	11,94
Командировочные расходы	1 850,54	1 043,71
Копировально-множительные, печатные работы	-	55,07
Корпоративные мероприятия по обучению сотрудников	2 624,30	-
Малоценное оборудование и запасы	20 355,43	5 914,62
Обучение	946,94	
Оплата больничного	350,14	13,30
Оплата труда	455 119,10	43 172,37
Отпуск воды, прием сточных вод	1,27	-
Почтово-телеграфные расходы	0,39	1,07
Прочие расходы	35,09	-
Расходы на обеспечение условий труда	38,50	-
Расходы на рекламу (не нормируемые)	81 702,47	55 001,42
Расходы на рекламу (нормируемые)	6 924,46	2205,25
Расходы на субсидирование	15 319,31	10 549,59
Расходы по эксплуатации зданий и помещений	1 384,79	441,46
Сброс загрязняющих веществ (за негативное воздействие на раб-ту централ. с-мы водоотведения)	0,49	-
Сертификаты, лицензии, ЭДО	13,05	-
Спецодежда	2 802,61	385,76
Списание материалов	1 628,62	174,3
Страховые взносы	120 528,38	11 543,96
Текущий ремонт зданий и помещений	-	98,00
Текущий ремонт прочий	433,40	-
Тепловая энергия	733,53	499,48
Техническое обслуживание	110,16	7,47
Товарные знаки	1 900,00	-
Услуги агента	-	5 972,32
Услуги связи	-	51,41
Услуги курьера	48,32	-
Услуги маркетинга	44,00	-
Услуги, связанные с регистрацией ДДУ, ДКП	5 433,90	1 003,95
ФСС НС	774,78	259,03
Электроэнергия	208,35	452,15
Электроэнергия (мощность)	-	216,06
ИТОГО	772 721,96	153 723,44

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице:

Наименование расхода	За 2024 г., тыс. руб., без НДС	За 2023 г., тыс. руб., без НДС
Госпошлины	17,26	33,6
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	1,67	-
Налог на имущество	2 897,01	4 622,04

Нотариальные услуги	42,33	184,75
Процентные расходы по аренде	6 470,05	3 178,67
Проценты к получению (уплате)	9 459,88	55 230,92
Расходы на услуги банков	165,68	81,90
Расходы на размещение обязательных публикаций	0,75	-
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	5,82	9,37
Комиссия за резервирование траншей	-	1 148,76
Компенсация за задержку зарплаты	-	1,09
Прибыль (убытки) прошлых лет_Застройщик	16 953,53	1,00
Прибыль (убытки) прошлых лет не принимаемые в НУ	914,59	1 408,25
Прибыль (убыток) прошлых лет	-	2 712,90
Списание выделенного НДС на прочие расходы	74,00	0,14
Штрафы, пени контролирующих органов	26,67	0,07
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимаемые к НУ)	895,04	611,78
Резервы по сомнительным долгам	750,02	-
ИТОГО	38 674,30	69 225,24

По результатам года Общество получило прибыль.

IV. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

У Общества отсутствуют судебные разбирательства способные существенно повлиять на финансовое положение.

Иные события после отчетной даты, условные обязательства и активы, требующие раскрытия в отчетности за 2024 год у Общества отсутствуют.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п. 12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2024 г. управленческому персоналу, в том числе:	3 210
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	2 493
Сумма, начисленных страховых взносов	717
Начислено за 2023 г. управленческому персоналу, в том числе:	18,79
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	14,39
Сумма, начисленных страховых взносов	4,40

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	ОГРН	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)
Игнахин Кирилл Игоревич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Каунов Константик Гргорьевич	-	Лицо владеет более 20% долей Общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	04.09.2023
Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс»	1053108215599	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Мошкович Вадим Николаевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Меркулов Александр Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	1057746204218	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	1217700149567	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	1047796458797	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вектор движения»	1207700412260	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	1217700302500	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Инвестиционное развитие"	1197746725813	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	1106453003238	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Пылкин Иван Романович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Академическая»	1177746970114	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021

Общество с ограниченной ответственностью «Левел Груп»	1177746357975	Лицо владеет более 20% долей Общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ильменский»	1217700332300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	1107746981473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	1217700332288	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	1177746658264	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Акционерное общество "Меридиан"	1217700076505	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А плейс девелопмент»	1177746118329	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	1177746120804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	1027700077570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Акционерное общество Специализированный застройщик «МКСМ»	1027739318078	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Гончаров Андрей Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.03.2022
Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»	1037739276167	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Шаламков Станислав Анатольевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Открытое акционерное общество "РЕМЭКС"	1027739240638	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	02.09.2022
Общество с ограниченной ответственностью «ГАСФОР»	1157746533482	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.08.2022
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Ап»	1217700303248	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	1187746841655	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021

Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	1207700095041	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	1217700342860	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Сизова Ирина Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дубининская 59»	1187746708380	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БазисИнвест»	1147746016901	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Левел дистрикт»	1217700254815	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Инсайт»	1217700254530	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Воронина Елена Сергеевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Звенигородская Инвест»	1217700332321	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	1217700490941	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	1217700489962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	1217700143275	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Агафонова Юлия Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	1217700541805	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.11.2021
Алексеева Анастасия Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	25.12.2021
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Звенигородская»	1227700016147	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.01.2022
Общество с ограниченной ответственностью "Спиро"	1227700039566	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.02.2022

Переpletов Роман Борисович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	06.10.2023
Романова Валентина Дмитриевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
Общество с ограниченной ответственностью "ДИСИТЭ"	1237700842884	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
Общество с ограниченной ответственностью "ЛВЛ"	1237700843050	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Свободы»	1237700843566	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
Общество с ограниченной ответственностью "СЕНЦИО"	1237700843533	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
Общество с ограниченной ответственностью "СЕРЕНИТИ"	1237700843214	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
Общество с ограниченной ответственностью "Дизаер"	1237700669634	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	06.10.2023
Общество с ограниченной ответственностью "РЯБИНОВАЯ 44"	1227700350998	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.08.2023
Общество с ограниченной ответственностью «Открытое агентство»	1217700374473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023
Общество с ограниченной ответственностью "ПРЕМИУМ ЭСТЕЙТ"	1227700787170	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023
Мохов Георгий Глебович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023
Акционерное общество "Промстрой"	1027739526792	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.09.2021
Назарова Татьяна Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	19.10.2022
Терещенко Андрей Сергеевич	-	Лицо является ЕИО Общества, Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	09.07.2024
Общество с ограниченной ответственностью "Резиденшл Рэнтинг компани"	1137746605721	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.09.2021
Общество с ограниченной ответственностью "Алма Групп Плюс"	1217700259446	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.09.2022
Огнев Александр Вадимович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.08.2022

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Авиа Дистрикт"	1227700490192	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.08.2022
Общество с ограниченной ответственностью "ДИРЕКТ"	1227700509596	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.08.2022
Калистратов Руслан Вячеславович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.03.2023
Захарова Александра Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	18.04.2023
Юсупов Виталий Асхатович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2022
Акционерное общество ИФК "ЦФТ"	1027739440310	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.06.2023
Общество с ограниченной ответственностью "Ваймс"	1237700915220	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.12.2023
Акционерное общество "Эксплуатационно-Техническая Компания № 1"	1047796353945	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.12.2023
Общество с ограниченной ответственностью "Левел Хоум"	1207700090575	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.12.2023
Общество с ограниченной ответственностью Фирма "ТЕКИН"	1027739082282	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.01.2023
Бабушкин Максим Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.12.2024
Середенкова Татьяны Сергеевны	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.12.2023
Яковлева Светлана Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.03.2024
Миронов Владислав Юрьевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.02.2024
Акционерное общество «Альдерамин»	1237700433992	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.02.2024
Общество с ограниченной ответственностью «Левел СПб»	1247800031346	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.03.2024
Дунаев Илья Владимирович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.03.2024
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Квазар»	1075024009367	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	05.04.2024

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Джевоссет»	1065012024824	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	05.04.2024
Гурьев Олег Игоревич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.04.2024
Общество с ограниченной ответственностью «УК «ГВЛ»	1197746708928	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	05.04.2024
Общество с ограниченной ответственностью «Армикс»	1057749338525	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	05.04.2024
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Хоум нагатинская»	1247700144944	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.02.2024
Тарасов Эдуард Николаевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	18.04.2024
Акционерное общество «Магнето»	1237700501279	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.02.2024
Бакланова-Ёлкина Наталия Юрьевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.02.2024
Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕВЕЛ ЛЕГАСИ»	1247700282444	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.04.2024
Общество с ограниченной ответственностью "Новые Эксплуатационные Технологии"	1197746391556	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	31.01.2024
Акционерное общество «Сидиус»	1247700419922	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.06.2024
Акционерное общество «Плегас»	1247700419911	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.06.2024
Общество с ограниченной ответственностью «Приорити сервис»	1217700504130	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	31.01.2024
Кочкуров Иван Владимирович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.06.2024
Векман Александр Евгеньевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.12.2023
Общество с ограниченной ответственностью «АУДИРЕ»	1237700787928	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	16.11.2023
Общество с ограниченной ответственностью «Константа»	1247700761274	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.11.2024
Общество с ограниченной ответственностью «ЛПФ КАПИТАЛ»	1237700589433	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	05.09.2023
Общество с ограниченной ответственностью "Союз"	1237700623478	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.11.2023

Лазарева Яна Игоревна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.09.2023
Фомичев Александр Викторович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.08.2023
Общество с ограниченной ответственностью «ТЭСИС»	1075024009400	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.07.2024
Общество с ограниченной ответственностью «Холдинговая компания «Парк»	1217700455114	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	05.12.2024
Общество с ограниченной ответственностью «Тимирязевский парк»	1217700084898	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	05.12.2024
Трошкина Кристина Андреевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	16.12.2024

В течение 2024 года Общество осуществляло следующие операции с контролирующими лицами (лицами, оказывающими значительное влияние):

Перечень связанных сторон/Наименование операции	Перечень операций со связанными сторонами		
	Основание операции (договора займов, аренды, поставки и пр.)	Сумма за 2024 г., тыс. руб.	Сумма за 2023 г., тыс. руб.
Генеральный директор Терещенко Андрей Сергеевич	Нет	-	-
Учредитель ООО «Левел Груп» - 51%			
Полученные займы и %	Договор № ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022	104 134,06	9 055,27
Выданные займы и %	Отсутствовали	-	-
Использование товарных знаков	Договор № ЛГ/СЛ-2024 от 21.06.2024	1 900,00	-
Учредитель Каунов Константин Григорьевич - 49%	Нет	-	-
Конечный(е) бенефициар(ы): - гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич; - гражданин РФ Каунов Константин Григорьевич	Нет Нет	- -	- -

В течение 2024 года Общество осуществляло следующие операции с лицами, входящими в одну группу:

Контрагенты	Обороты за 2024 г., тыс. руб.		Обороты за 2023 г., тыс. руб.		Вид операции
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
Договоры					
Счет					
АПД ООО СЗ	277,92				
Договор № 23-10/2024 от 23.10.2024	277,92				Реализация товаров

62.01	277,92				
ВИДЭРЭ ООО	10,00	10,00			
Счет на оплату № 11 от 05.04.2024	5,00	5,00			Реализация товаров
62.01	5,00	5,00			
Счет на оплату № 5 от 19.02.2024	5,00	5,00			Реализация товаров
62.01	5,00	5,00			
КСИ ООО	28 412,26	29 816,97	32 518,69	23 062,96	
Договор субаренды № б/н от 19.09.2022	9 029,48	9 029,48	20 659,27	9 602, 77	Получено в аренду нежилое помещение
76.07.2	9 029,48	9 029,48	20 659,27	9 602, 77	
Договор субаренды нежилого помещения от 26.10.2021	259,31	226,89	628,13	375,07	Получено в аренду нежилое помещение
76.07.2	259,31	226,89	628,13	375,07	
Договор № СЛ-ДТ-19-23 от 01.06.2023	18 149,17	19 753,64	11 231,29	12 835,76	Поступление товаров, работ, услуг (услуга технического заказчика)
60.01	18 149,17	19 753,64	11 231,29	12 835,76	
Договор № СЛ-СМР-38-23 от 01.09.2023	249,36			249,36	Поступление товаров, работ, услуг (строительно-монтажные работы)
60.01	249,36			249,36	
Договор № СЛ-СМР-42-24 от 01.10.2024	724,94	806,96			Поступление товаров, работ, услуг (работ по геотехническому мониторингу)
60.01	724,94	806,96			
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	72 778,09	106 034,06	713,48	1 243,73	
Договор № ЛГ/СЕЛ-2 от 22.12.2021			202,80		Получен займ и проценты
67.04			202,80		
Договор № ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022				1 243,73	Получен займ и проценты
67.03	71 778,09	94 748,10			
67.04		9 385,96		1 243,73	
Договор займа № ЛГ/СЕЛ-1 от 11.11.2021			10,68		Получен займ и проценты
67.04			10,68		
Договор уступки прав и обязанностей № б/н от 17.05.2022 по Агентскому договору № ЛГ/агент02			500,00		Поступление товаров, работ, услуг (агентские услуги)
76.09			500,00		
Договор № ЛГ/СЛ-2024 от 21.06.2024	1 000,00	1 900,00			Поступление товаров, работ, услуг (использование товарных знаков)
60.01	1 000,00	1 900,00			
СЗ ИЛЬМЕНСКИЙ ООО	1 469,18		169,75	324,94	
Договор № 0102 от 01.02.2022	4,00		169,75	324,94	Предоставление в аренду земельного участка
62.01	4,00		169,75	324,94	
Договор № б/н от 20.06.2023	560,00				Оказание услуг по агентскому договору

62.01	14,00				
76.09	546,00				
Соглашение о компенсации затрат на электроэнергию № 6/н от 11.06.2024	905,18				Компенсация затрат за электроэнергию
76.09	905,18				
ЛЕВЕЛ-ПРОЕКТ ООО	440,00	440,00	22 159,81	22 159,81	
Договор № СЛ-ПИР-08-22 от 30.08.2022			22 159,81	22 159,81	Поступление товаров, работ, услуг (проектные работы)
60			22 159,81	22 159,81	
60.01			17 159,81	17 159,81	
60.02			5 000,00	5 000,00	
Договор № СЛ-ПИР-27-23 от 06.06.2023	440,00	440,00			Поступление товаров, работ, услуг (проектные работы)
60.01	440,00	440,00			
ПРОАКТИВНОСТЬ ООО	26,00			26,00	
Договор № СЛ-П-39-23 от 21.08.2023	26,00			26,00	Покупка товаров
60.01	26,00			26,00	
ЛЕВЕЛ НИЖЕГОРОДСКАЯ ООО СЗ		675,00			
Договор № СЛ-У-17-24 от 01.04.2024		675,00			Поступление товаров, работ, услуг (техническое обслуживание электрооборудования)
60.01		675,00			
МСМ № 4 АО	1 962,94	3 231,17			
Договор № СЛ-П-16-24 от 01.03.2024	1 962,94	1 962,94			Покупка товаров
60.01	981,47	981,47			
60.02	981,47	981,47			
Договор № СЛ-П-17-24 от 10.09.2024		1 268,23			Покупка товаров
60.01		1 268,23			
СЕРЕНИТИ ООО	302,94	12 473,02			
Договор № ДА-СРН-СЛ от 26.08.2024	302,94	757,35			Получено в аренду нежилое помещение
76.07.2	302,94	757,35			
Договор № ПР-ДА-24-03 от 20.12.2024		11 715,67			Получено в аренду нежилое помещение
76.07.2		11 715,67			
ИТОГО	105 679,33	152 680,22	55 561,73	48 480,41	

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010

По состоянию на 31.12.2024 г. выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц отражены в таблице:

Вид основного (обеспечиваемого) договора	Организация, в пользу которой предоставлено обеспечение	Реквизиты обеспечительного договора	Оценочная стоимость залога, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Срок действия обеспечительного договора*	Примечание
--	---	-------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	--	------------

Проектное финансирование (эскроу)	Банк ВТБ	5834-ДИ/1 от 24.01.2023	116 327	116 327	19.12.2030	До полного погашения обязательств
Договор о предоставлении банковских гарантий	Банк ВТБ	ДИ01-IGR23/MSH D/9284 от 30.10.2023	18 922	18 922	25.12.2025	С даты прекращения БГ
Соглашение о выдаче гарантии	УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	3-0002/23 от 25.01.2023	283 728,04	283 728,04	18.06.2027 вкл.	

6. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

Данные о полученных обеспечениях (гарантийное удержание) по состоянию на 31.12.2024 г. отражены в таблице ниже:

Организация/Гарант, которые предоставили обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору в тыс. руб.	Дата окончания действия договора обеспечения
АК-БИЛДИНГ ООО	СЛ-СМР-05-24 от 28.02.2024	11 696	24 месяца с даты подписания акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
АК-БИЛДИНГ ООО	СЛ-СМР-18-24 от 18.03.2024	5 202	24 месяца с даты подписания акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
БАУТРАНС ООО	СЛ-СМР-16-23 от 20.06.2023	595	24 месяца с даты подписания акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
ГЕНДЕЛЬ ИНЖИНИРИНГ ООО	СЛ-СМР-35-24 от 02.08.2024	3 928	3 (три) месяца с даты подписания акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
НВК-СТРОЙ ООО	СЛ-ПИР-21-23 от 11.07.2023	74	24 месяца с даты подписания акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
СПЕЦТЕХСТРОЙ ООО	СЛ-СМР-44-23 от 10.10.2023	4 929	24 месяца с даты подписания акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
СПЕЦТЕХСТРОЙ ООО	СЛ-СМР-55-23 от 24.11.2023	3 389	6 (шесть) месяцев с даты подписания акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
СФЕРА ПРО ООО	СЛ-СМР-32-23 от 14.08.2023	237	24 месяца с даты подписания акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
ЭНЕРГОСТРОЙ ООО	СЛ-СМР-07-24 от 19.02.2024	29	24 месяца с даты подписания акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
ЭНЕРГОСТРОЙ ООО	СЛ-СМР-22-23 от 19.07.2023	21	24 месяца с даты подписания акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
ЮНИДРАФТ ООО	СЛ-ПИР-03-23 от 14.02.2023	38 355	03.06.2025 вкл.

7. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании

По итогам 2024 г. Обществом получена прибыль в размере 36 962 тыс. руб. Валюта баланса составляет 9 786 501 тыс. руб.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

На 31 декабря 2024г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2023г. в тыс. руб.
- 113 286	- 150 248

Отрицательные чистые активы организации по состоянию на 31.12.2024 г. обусловлены спецификой деятельности компании-Застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства.

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов бухгалтерской отчетности, Общество в дальнейшем планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем. Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

8. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств и отчет об изменениях капитала составлены по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции Приказа от 05.10.2011г. №124н), с детализацией показателей, в соответствии с учетной политикой Общества.

С 1 января 2025 года налоговая ставка по налогу на прибыль организаций установлена в размере 25%. Из положений пунктов 14 и 15 ПБУ 18/02 следует, что величина отложенных налоговых активов и (или) налоговых обязательств подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей разницы на счет учета прибылей и убытков.

В результате в Бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2024 года Общество отразило информацию:

- по строкам 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса отражены суммы отложенных налоговых активов и обязательств с учетом пересчета;

- разницы, возникшие в связи с пересчетом отложенных налоговых активов и обязательств включены в состав отложенного налога на прибыль и отражены по строке 2412 Отчета о финансовых результатах.

9. Прогнозная информация по развитию Общества

ООО Специализированный застройщик «Селигерский» осуществляет строительство:

- «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1. Этап 2» по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1;

- «Здание общеобразовательной организации на 250 мест» по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 8, к. 3, з/у 8А, з/у 10/1 и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. на основании разрешения на строительство № 77-09-020898-2023 от 08.06.2023 г.

Все денежные потоки в рамках разрешения на строительство № 77-09-020898-2023 от 08.06.2023 г. проходят по специализированному расчетному счету, открытому Банк ВТБ (ПАО).

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Финансовая отчетность общего назначения составляется с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Организация имеет отрицательные чистые активы, в рамках специфики деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства. В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" и Положении по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности, у Общества отсутствуют.

Изменения справедливой стоимости и обесценение активов не произошло.

Налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме.

Проведена инвентаризация судебных тяжб и исков и разумности оценки руководством их результатов и финансовых последствий.

Организация не имеет угрозы непрерывности деятельности компании.

На ведение деятельности и обязанности исполнить обязательства в срок перед дольщиками согласно заключенным договорам долевого строительства, коронавирус и дополнительные факторы нестабильности, не повлияют.

Иных событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

Государственную помощь Организация не получала.

Генеральный директор
«14» марта 2025 г.



/Терещенко А. С./