

Единственному Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ДРСУ-34»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ДРСУ-34»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДРСУ-34", (ОГРН 1167746577481, адрес: 109316, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, пр-кт Волгоградский, д. 45, стр. 1, помещ. 336, далее по тексту –аудируемое лицо), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- отчета о финансовых результатах за 2024 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая основные положения учетной политики

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДРСУ-34" по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

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

Прочие сведения

Аудиторская проверка Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДРСУ-34" за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, проводилась ООО «Юнивеж» (ОГРН №1117746909532, ОРНЗ 12006043503). По результатам аудита выдано немодифицированное аудиторское заключение.

Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление (ЛОКУ), за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Лица, ответственные за корпоративное управление (ЛОКУ), несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность Аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как

- недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
 - в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
 - г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем Аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего Аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
 - д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

**Генеральный директор аудиторской организации
(ОРНЗ 22006035167, квалификационный аттестат
аудитора № K020644)**

Кобзева Наталья Викторовна

**Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006129083, квалификационный
аттестат аудитора № 03-000315)**

Лощина Галина Николаевна



Handwritten signature of Kobzeva Natalya Viktorovna

Handwritten signature of Loshina Galina Nikolaevna

24 марта 2025 г.

Москва, Российская Федерация

Информация об аудируемом лице

Наименование: ООО СЗ «ДРСУ-34»
(Общество с ограниченной
ответственностью Специализированный
застройщик "ДРСУ-34")

Сведения о государственной регистрации:
ОГРН № 1167746577481

Местонахождение: 109316, г. Москва,
вн.тер.г. муниципальный округ
Текстильщики, пр-кт Волгоградский, д. 45,
стр. 1, помещ. 336

Информация о независимом аудиторе

Наименование: ООО «Юнивеж» (Общество с
ограниченной ответственностью «Юнивеж»)

Сведения о государственной регистрации:
ОГРН № 1117746909532

Местонахождение: 119296, Россия, г. Москва,
Ленинский проспект, д. 66, кв.330

Саморегулируемая организация: член
саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»

**Регистрационный номер в реестре
саморегулируемых организаций аудиторов
(ОРНЗ):** 12006043503

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2024
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДРСУ-34"	ИНН	77493898		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7722367378		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	109316, Город Москва, пр-кт Волгоградский, д. 45, стр. 1, помещ. 336				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Юнивеж"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7727765372		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1117746909532		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	221	230
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	741 043	739 217	738 467
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	741 043	739 217	738 467
	Отложенные налоговые активы	1180	569 103	364 245	233 361
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 310 147	1 103 683	972 059
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	13 162 096	7 027 388	1 922 439
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	9	9
	Незавершенное производство	12102	167 108	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12108	12 994 988	7 027 379	1 922 448
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	92 257	92 383	46 223
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12203	87 336	87 462	41 302
	НДС при строительстве основных средств	12206	4 921	4 921	4 921
	Дебиторская задолженность	1230	1 000 983	5 841 111	3 364 483

	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	900 915	5 773 057	3 264 066
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	3	970	978
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	4 247	695
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1	-	5
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	100 064	62 837	98 739
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 826	1 826
	в том числе:	12401	-	1 826	1 826
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9	117	297
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	9	117	297
	Прочие оборотные активы	1260	540	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12603	540	-	-
	Итого по разделу II	1200	14 255 886	12 962 825	5 335 268
	БАЛАНС	1600	15 566 033	14 066 508	6 307 327

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	59 010	59 010	59 010
	в том числе:				
	Прочий капитал	13103	59 010	59 010	59 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	50 300	50 300	50 300
	в том числе:				
	Прочие источники	13502	50 300	50 300	50 300
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 211 367)	(875 095)	(547 857)
	Итого по разделу III	1300	(1 102 057)	(765 785)	(438 547)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	13 952 427	10 031 346	4 974 854
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	13 923 045	10 017 762	4 968 497
	Долгосрочные займы	14102	27 524	12 643	5 750
	Проценты по долгосрочным займам	14103	1 859	941	607
	Отложенные налоговые обязательства	1420	148 223	110 587	61 512
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	148 223	110 198	61 123
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	14 100 650	10 141 933	5 036 366
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	525 788	482 132	236 759
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	525 788	482 132	236 759
	Кредиторская задолженность	1520	2 041 617	4 208 218	1 472 691
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	229 510	4 196 116	1 463 019
	Расчеты по налогам и сборам	15203	4	4 882	2 457
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	6	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	6	6
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 812 102	7 208	7 208
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	35	10	57
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	35	10	57
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 567 439	4 690 360	1 709 507
	БАЛАНС	1700	15 566 033	14 066 508	6 307 327

Руководитель

Феденко Анатолий
Витальевич

(расшифровка подписи)

11 февраля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДРСУ-34"**

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
77493898		
7722367378		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	в том числе:			
			-	-
	Себестоимость продаж	2120	(276 280)	(422 879)
	в том числе:			
			-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(276 280)	(422 879)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 650)	(9 554)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(277 930)	(432 433)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	42 245	25 225
	Проценты к уплате	2330	(918)	(333)
	Прочие доходы	2340	3 383	-
	в том числе:			
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23406	50	-
	Прочие внереализационные доходы	23407	3 333	-
	Прочие расходы	2350	(270 274)	(1 501)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23505	(16 375)	(588)
	Прочие внереализационные расходы	23507	(256 294)	(913)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(503 494)	(409 042)
	Налог на прибыль	2410	167 223	81 809
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	167 223	81 809
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(336 271)	(327 233)

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	(336 271)	(327 233)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Феденко Анатолий
Витальевич

(расшифровка подписи)

11 февраля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД		Коды	
	Дата (число, месяц, год)		0710004	
	по ОКПО		31	12 2024
	ИНН		77493898	
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2		7722367378	
	по ОКФС		71.12.2	
	по ОКЕИ		12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей			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	59 010	-	50 300	-	(547 857)	(438 547)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(327 238)	(327 238)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(327 238)	(327 238)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная 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	59 010	-	50 300	-	(875 095)	(765 785)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(336 272)	(336 272)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	-	X	(336 272)	(336 272)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	59 010	-	50 300	-	(1 211 367)	(1 102 057)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(1 102 057)	(765 785)	(438 546)

Руководитель _____
Феденко Анатолий
Витальевич
(подпись) _____
(расшифровка подписи)
«ДРСУ-34»
11 февраля 2025 г.



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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДРСУ-34"**
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		
0710005		
31	12	2024
77493898		
7722367378		
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	630	531
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	6
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	-	-
прочие поступления	4119	630	525
Платежи - всего	4120	(3 920 907)	(5 056 119)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 882 555)	(3 559 357)
в связи с оплатой труда работников	4122	(297)	(473)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(94 356)	(42 230)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(398 364)	-
прочие платежи	4129	(545 335)	(1 454 059)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 920 277)	(5 055 588)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5	100
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	5	-
прочие поступления	4219	-	100
Платежи - всего	4220	-	(750)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(750)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	5	(650)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 920 164	5 056 058
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 920 164	5 056 058
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 920 164	5 056 058
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(108)	(180)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	117	297
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	9	117
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Феденко Анатолий
Витальевич

(расшифровка подписи)

11 февраля 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДРСУ-34" за 2024 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ДРСУ-34"

1.2 Сокращенное наименование:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДРСУ-34 далее по тексту
«Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 109316, Город Москва, пр-кт Волгоградский, д. 45, стр. 1, помещ. 336
Адрес для переписки: 109316, Город Москва, пр-кт Волгоградский, д. 45, стр. 1, помещ. 336

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

20.06.2016 ОГРН 1167746577481

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7722367378 КПП 772201001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: Москва, Южнопортовый р-н, ЮВАО, Дубровский 1-й проезд, вл78/14.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Первый Дубровский» расположенный по строительному адресу: Москва, Южнопортовый р-н, ЮВАО, Дубровский 1-й проезд, вл78/14.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве и с использованием спецсчетов/кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Первый Дубровский», строительство которых осуществлялось в 2024 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, вл.78/14. Корпус 1, стр. 1.1 (этап 1)	№ 77-167000-020238-2022 от 27.05.2022	-
г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, вл.78/14. Корпус 1, стр. 1.2 (этап 1)	№ 77-167000-020238-2022 от 27.05.2022	-

г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, вл.78/14. Корпус 1, стр. 1.3 (этап 2)	№ 77-167000-020238-2022 от 27.05.2022	-
г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, вл.78/14. Корпус 1, стр. 1.4 (этап 2)	№ 77-167000-020238-2022 от 27.05.2022	-
г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, вл.78/14. Подземный паркинг к стр. 1.1, 1.2	№ 77-167000-020238-2022 от 27.05.2022	-
г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, вл.78/14. Подземный паркинг к стр. 1.3, 1.4	№ 77-167000-020238-2022 от 27.05.2022	-
г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, вл. 78/14, ДОО на 150 мест, БНК на 350 мест	№ 77-167000-020238-2022 от 27.05.2022	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

3 чел.

1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

Феденко Анатолий Витальевич - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 14.09.2023, приказ о вступлении в должность от 15.09.2023, трудовой договор заключен 15.09.2023 сроком на 3 года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, на основании Приказа № б/н от 15.09.2023 г. обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Филиалов (представительств) нет

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Обособленных подразделений нет

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.13 Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Юнивеж» (ООО «Юнивеж»), ОГРН 1117746909532. ООО «Юнивеж» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» - ОРНЗ 12006043503.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 59 010 (Пятьдесят девять тысяч десять) тыс. руб.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование акционера	Номинальная стоимость акций, в тыс. руб.	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2024 г. по настоящее время	БЕТА ХОЛДИНГ ООО	59 010	100
ИТОГО		59 010	100

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 3 от 29.12.2023. Учетная политика действует начиная с 01.01.2024.

Учетная политика призвана:

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

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательств) в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности — ведение учета методом начисления).

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмоторительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

В течение 2024 года изменения в Учетную политику не вносились.

Информация по изменению показателей на 31.12.2024 в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Основные положения

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее — НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые

на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи

Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж».

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;

штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-деловых проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

Учет денежных средств

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. N 11н. К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся:

Денежные средства на счетах в кредитных учреждениях и в кассе организации;

Денежные эквиваленты (краткосрочные депозиты, со сроком возврата менее 3-ех месяцев).

Денежные эквиваленты - высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

У Общества отсутствуют виды потоков, отличные от представленных в п. 9 – 11 ПБУ 23/2011.

Косвенные налоги исключаются из поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и отражаются в Отчете свернуто в составе прочих поступлений или прочих платежей;

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно отнесены к одному из видов денежных потоков (по текущей, инвестиционной, финансовой деятельности), отражаются в составе денежных потоков по текущей деятельности;

Не относятся к денежным потокам и не отражаются в Отчете о движении денежных средств платежи денежных средств, связанные с их инвестированием в денежные эквиваленты, поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением потерь или выгод от операции). Примерами таких платежей и поступлений являются размещение в кредитных организациях депозитов и их возврат на расчетный счет организации.

Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков организации и средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто по строке 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные

запасы ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды.

Внеоборотные активы

3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Здания	-	294	294
ИТОГО	-	294	294

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	-	294	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	294	-	-

3.3. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	741 043	739 217	738 467
ИТОГО	741 043	739 217	738 467

При тестировании финансовых вложений на обесценение был сделан вывод, что необходимость в создании резерва на обесценение отсутствует.

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	1 826	-	-
ИТОГО	1 826	-	-

На отчетную дату заключено два договора займа выданных связанным сторонам на общую сумму 741 043 тыс. рублей, со сроком погашения по 16.07.2026г. по одному договору, со сроком погашения 31.12.2026г. по второму договору.

3.5. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов	42 053	33 643	33 643
Оценочные обязательства и резервы	9	2	46
Резервы сомнительных долгов	58 081	-	-
Убытки прошлых лет	337 513	220 586	138 733
Прочие расходы	131 447	110 014	60 940
ИТОГО	569 103	364 245	233 362

3.6. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

3.7. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	9	9
Незавершенное производство, в том числе:	13 162 096	7 027 379	1 922 430
Затраты на проектирование и строительство	11 171 642	6 209 749	1 773 047
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 301 407	817 630	149 384
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	689 047	-	-
ИТОГО	13 162 096	7 027 388	1 922 439

Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	9
Затраты на проектирование и строительство	5 240 682	278 789
НДС по затратам на проектирование и строительство	483 777	-
ИТОГО	5 724 459	278 798

3.8. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС по приобретенным услугам	87 336	87 462	41 302
НДС при строительстве основных средств	4 921	4 921	4 921
ИТОГО	92 257	92 383	46 223

3.9. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	900 915	5 773 057	3 264 066
Покупатели и заказчики, краткосрочная	3	970	978
Налоги и сборы	-	4 247	695
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1	-	5

Прочие дебиторы, краткосрочная	100 064	62 837	98 739
ИТОГО	1 000 983	5 841 111	3 364 483

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Признание	232 325	-	-
Остаток на конец периода	232 325	-	-

3.10. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	-	1 826	1 826
ИТОГО	-	1 826	1 826

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	-	1 826	-
ИТОГО	-	1 826	-

3.11. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчетные счета	9	117	297
ИТОГО	9	117	297
Данные стр. 4450, стр. 4500 Отчета о движении денежных	9	117	297

По состоянию на отчетную дату Общество не привлекает (и не принимает возможность для привлечения) дополнительных денежных средств.

Данные строки 1250 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 (117 тыс. руб.) и 31.12.2024 (9 тыс. руб.) соответствуют данным строк 4450 (117 тыс. руб.) и 4500 (9 тыс. руб.)

Отчета о движении денежных средств соответственно на начало и конец 2024 года.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

3.12. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	540	-	-
ИТОГО	540	-	-

Капитал

3.13. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	59 010	59 010	59 010
Добавочный капитал	50 300	50 300	50 300
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(1 211 367)	(875 095)	(547 857)
ИТОГО	(1 102 057)	(765 785)	(438 547)

3.14. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
БИЛДИНГОВАЯ КОМПАНИЯ АО	-	59 010	59 010
БЕТА ХОЛДИНГ ООО	59 010	-	-
ИТОГО	59 010	59 010	59 010

3.15. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
БЕТА ХОЛДИНГ ООО	50 300	50 300	50 300
ИТОГО	50 300	50 300	50 300

Долгосрочные обязательства

3.16. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные кредиты	13 923 045	10 017 762	4 968 497
Долгосрочные займы	27 524	12 643	5 750
Проценты по долгосрочным займам	1 858	941	607
ИТОГО	13 952 427	10 031 346	4 974 854

Движение Долгосрочных заемных средств за отчетный период (тыс. руб.)

Долгосрочные заемные средства (движение)	Поступило	Выбыло
Долгосрочные кредиты	3 905 283	-
Долгосрочные займы	14 881	-
Проценты по долгосрочным займам	917	-

ИТОГО	3 921 081	-
--------------	------------------	----------

Кредитные средства по кредитному соглашению № 0132/22 от 30.03.2022 г. с Банк МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Первый Дубровский» по адресу: г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, вл.78/14, срок погашения 30.05.2026г.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 0132/22 от 30.03.2022 г. с Банк МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО будут использоваться денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2024 г. начислены проценты по кредитам в сумме 43 655 тыс. руб., причитающихся к оплате кредитору и подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов.

3.17. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Внеоборотные активы	-	389	389
Прочие расходы	148 223	110 198	61 123
ИТОГО	148 223	110 587	61 512

3.18. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Краткосрочные обязательства

3.19. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Проценты по краткосрочным кредитам	525 788	482 132	236 759
ИТОГО	525 788	482 132	236 759

Движение Краткосрочных заемных средств за отчетный период (тыс. руб.)

Долгосрочные заемные средства (движение)	Поступило	Выбыло
Проценты по долгосрочным кредитам	43 656	-
ИТОГО	43 656	-

3.20. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	229 510	4 196 116	1 463 019
Налоги и сборы	4	4 882	2 457
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	6	1
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	6	6
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 812 103	7 208	7 208
ИТОГО	2 041 617	4 208 218	1 472 691

3.21. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждениям	27	8	45
Оценочные обязательства по страховым взносам	8	2	12
ИТОГО	35	10	57

Движение Оценочных обязательств за отчетный период

Оценочные обязательства (движение)	Поступило	Выбыло
Оценочные обязательства по вознаграждениям	20	1
Оценочные обязательства по страховым взносам	6	-
ИТОГО	26	1

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)

В 2024 году Общество не получало выручку.

4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(276 280)	(422 879)
ИТОГО	(276 280)	(422 879)

4.3. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
ВНА - Информационные услуги	-	(5)
Списание материалов	(9)	-
Аудиторские услуги	(662)	-
Абонентская плата стационарной связи	(18)	-
Аренда офисных площадей	(37)	(40)
Страхование от НС-АУП	(1)	(3)
Прочие общестроительные затраты	(4)	(2 426)
Резервы по отпускам-АУП	(27)	(7)
Услуги оценщиков	(360)	-
Прочие услуги общепроизводственного характера	-	(375)
Почтово-телеграфные расходы	(38)	-
Прочие консультационные услуги	(150)	-
Страховые взносы-АУП	(77)	(75)
Электроэнергия	-	(6 323)
Заработная плата-АУП	(257)	(290)
Амортизация ОС	(10)	(10)
ИТОГО	(1 650)	(9 554)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.):

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Материальные затраты	10	-
Расходы на оплату труда	277	299
Отчисления на социальные нужды	83	77
Амортизация	10	10
Прочие расходы	277 551	432 047
ИТОГО	277 931	432 433

4.4. Расшифровка стр. 2310-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению, в том числе:	42 245	25 225
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	42 242	25 225
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	3	-
Проценты к уплате, в том числе:	(918)	(333)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(251)	-
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(667)	(333)
Прочие доходы, в том числе:	3 383	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	3	-
Исправительные записи по операциям прошлых лет	3 330	-

Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	50	-
Прочие расходы, в том числе:	(270 274)	(1 501)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(10 319)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	(913)
Доходы/расходы от переоценки, основных средств, нематериальных активов (не принимается к НУ)	(2 509)	-
Расходы на услуги банков	(16 375)	(588)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	(232 325)	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	(358)	-
НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	(8 218)	-
Судебные издержки (не принимается к НУ)	(170)	-

4.5. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	(503 494)		
Оценочные обязательства и резервы	25	5	ОНА
Резервы сомнительных долгов	232 325	46 465	ОНА
Убытки прошлых лет	247 122	49 425	ОНА
Прочие расходы	(24 283)	(4 856)	ОНА
Внеоборотные активы	1 946	389	ОНО
Прочие расходы	(41 903)	(8 381)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Пересчет по ставке 25% ОНА		113 821	ОНА
Пересчет по ставке 25% ОНО		(29 645)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		167 223	

Отложенный налог на прибыль указан с учетом перерасчета ОНА и ОНО в связи с изменением законодательства, с 01.01.2025г. ставка налога на прибыль организаций составляет 25%.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2024 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2024 году Общество не осуществляло денежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2024 г.

По состоянию на 31.12.2024 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Феденко Анатолий Витальевич

Единственным участником Общества избран Совет директоров в составе: Насонов Д.В., Ручнова И. В., Шевченко В.Ю., Смаковская Е.С., Афанасьева Е.С., Ремезов П.Н. Председателем Совета директоров избран Шевченко В.Ю. Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	Оплата труда – 240 тыс. руб, Страховые взносы - 71 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2024 г.

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

(тыс. руб)						
№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициарный владелец отсутствует, поскольку отсутствуют физические лица, прямо или косвенно (через третьих лиц) владеющие более 25 процентов доли в капитале Общества.					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	БЕТА ХОЛДИНГ ООО / 100%	-	-	-	-	
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	Черкасова Екатерина Юрьевна/Генеральный директор АО»Темп»	-	-	-	-	
	Насонов Денис Викторович/Член совета директоров общества	-	-	-	-	
	Спирова Ксения Андреевна/ Член совета директоров общества	-	-	-	-	
	Шевченко Владимир Юрьевич/Член совета директоров общества Генеральный директор ООО «АРХПЛЕЙ Девелопмент»	-	-	-	-	
	Смаковская Елена Сергеевна/ Член совета директоров общества	-	-	-	-	
	Афанасьева Екатерина Сергеевна/ Член совета директоров общества	-	-	-	-	
	Шарипов Александр Юрьевич/ Член совета директоров общества	-	-	-	-	
	Ручнова Ирина Викторовна/ Член совета директоров общества	-	-	-	-	
	Ремезов Павел Николаевич/ Член совета директоров общества	-	-	-	-	

4	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	СЗ Филит АО полученные займы (сч. 67.03, 67.04)	-	15 799	-	29 383	безналичные/ долгосрочная
	Баркляя ООО предоставленные займы (сч. 58.03, 76.03)	-	-	-	-	-
	Дубровская ООО предоставленные займы (сч. 58.03, 76.03)	42 242	-	836 001	-	безналичные/ долгосрочная
	ООО «АРХПЛЕЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-	-	-	-
	АО «ТЕМП»	-	-	-	-	-

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их несущественности.

Сомнительная задолженность по расчетам со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2024г. – отсутствует.

В отчетном периоде списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности по расчетам со связанными сторонами Обществом не производилось.

Резерв по сомнительным долгам со связанными сторонами в 2024 г. не создавался.

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Дивиденды не выплачивались.

5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Общество находится в процессе строительства объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Первый Дубровский» по адресу: г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, вл.78/14, на земельном участке с кадастровым № 77:04:001019:10107, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы.

Дата начала строительства: 27.05.2022

Дата окончания строительства: 14.08.2025

5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс.руб.)

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
--------------	---------------	---------------	---------------

Залог (ипотека) по собственным кредитным обязательствам	17 835 200	17 835 200	17 835 200
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	12 157 051	12 157 051	12 157 051
Полученная банковская гарантия	766 158	766 158	-

На отчетную дату заключен договор залога (ипотеки) в обеспечение собственных кредитных обязательств на общую сумму 17 835 200 тыс. руб., со сроком погашения 30.05.2026г.

На отчетную дату заключено два договора поручительства в обеспечение кредитных обязательств связанной стороны на общую сумму 12 157 051 тыс. руб., со сроком погашения 08.11.2028 г. по каждому договору.

На отчетную дату заключен договор о банковской гарантии полученной на общую сумму 766 158 тыс. руб., со сроком погашения 22.06.2026г.

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу".

Наименование	2024 г.	2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	18 896 551	1 723 385

5.8. Иные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2024 г. и дату подготовки отчетности – нет.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 0 (Ноль) судебных дел на общую сумму 0 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. г. Москва

5.10. Контролируемые сделки

В 2024 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.11. Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 3 от 25.12.2024 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности прежде всего созданием культурной среды, пропагандирующей честность, ответственность и качество исполнения.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5.14. События после отчетной даты

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2025 году. В своей оценке Общество исходит из того, что происходящие события, а именно антироссийские санкции, введенные государствами и международными организациями, не будут оказывать существенное влияние на деятельность Общества по следующим основаниям:

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;
- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;
- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;
- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоев в ее работе.

В своей оценке влияния СПОД Общество также исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества в связи со СПОД, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 год подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что Общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в обозримом будущем.

В отчетном году получен убыток от финансово-хозяйственной деятельности в размере 336 271 тыс. руб. в течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, и на эту дату текущие обязательства Общества превысили общую сумму ее активов на 1 102 057 тыс. руб. При этом чистые активы имеют отрицательное значение более трех лет подряд. Руководство Общества принимает меры для дальнейшего увеличения чистых активов Общества и получения прибыли в ближайшие несколько лет.

Общество осуществляет строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Первый Дубровский» по адресу: г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, вл.78/14. Строятся 4 корпуса (2 этапа), ввод в эксплуатацию первого этапа (корпуса 1.1 и 1.2) планируется во II кв. 2025 года, ввод в эксплуатацию второго этапа (корпуса 1.3 и 1.4) запланирован в III кв. 2025 г. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2025 году, в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства, Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов. Получение прибыли ожидается также в 2026 году.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

5.16. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержат его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2024 г. существенные ошибки.

В Отчете о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2024 года внесена корректировка данных по показателям за Январь - Декабрь 2023 года.

(в тыс. руб)

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
Себестоимость продаж	2120	-	(422 879)	(422 879)
Коммерческие расходы	2210	(422 879)	422 879	-

В Отчете о движении денежных средств за Январь - Декабрь 2024 года внесена корректировка данных по показателям за Январь - Декабрь 2023 года.

(в тыс. руб)

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
Денежные потоки от текущих операций		Р	Р	Р
Прочие платежи	4129	(1 496 289)	42 230	(1 454 059)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	-	(42 230)	(42 230)

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2024 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды

со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор
ООО "Специализированный
застройщик "ДРСУ-34"

11.02.2025



Феденко Анатолий
Витальевич