

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП -

Организация: ПЕТЕРГОФ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

188501, Ленинградская область, р-н Ломоносовский, д Низино, ул Центральная, д. 51, литера А, офис 9(б)

по ОКПО

47728134

ИНН

7839138845

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды

0710001

30

06

2025

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП -

Организация: ПЕТЕРГОФ"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

47728134

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	350	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		350	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	10 071	5 797	8 700
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		5 052	5 797	272
	Права пользования активами		5 019	-	7 285
	Приобретение объектов основных средств		-	-	1 143
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	400 000
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	400 000
	Отложенные налоговые активы	1180	50 845	43 864	26 533
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	61 266	49 661	435 233
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 222 002	1 991 521	301 898

	в том числе:				
	Сырье и материалы		-	-	1
	Основное производство (строительство ЖК Экография)		843 777	643 428	301 897
	Основное производство (земельные участки под строительство ЖК Экография)		1 348 093	1 348 093	-
	Основное производство (оборудование к установке в строительство ЖК Экография)		30 132	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	59 534	42 426	20 564
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 535 594	2 486 197	365 329
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 764 641	1 223 548	151 375
	Расчеты по налогам и сборам		596	-	19
	Расчеты с подотчетными лицами		13	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 770 252	1 262 623	213 935
	Расходы будущих периодов		92	25	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 215	262 688	614 294
	в том числе:				
	Расчетные счета		1 215	540	32
	Аккредитивы		-	262 148	614 262
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 818 345	4 782 831	1 302 085
	БАЛАНС	1600	5 879 611	4 832 492	1 737 318

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	167 000	167 000	167 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	890 222	898 042	(37 353)
	Итого по разделу III	1300	1 057 222	1 065 042	129 647
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	2 717 850	2 183 606	1 285 909
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		2 287 023	1 862 968	1 081 052
	Долгосрочные займы		209 450	193 720	171 510
	Проценты по долгосрочным займам		61 604	48 113	23 472
	Проценты по долгосрочным кредитам		159 773	78 805	9 875
	Отложенные налоговые обязательства	1420	31 397	26 965	18 819
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	1 773 177	1 260 318	219 116
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		3 832	-	5 181
	Долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства		1 769 345	1 260 318	213 935
	Итого по разделу IV	1400	4 522 424	3 470 889	1 523 844
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	284 881	284 949	47 580
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		283 200	283 200	46 800
	Краткосрочные займы		-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		1 681	1 749	780
	Кредиторская задолженность	1520	11 814	11 459	33 631
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		8 525	10 129	28 749
	Расчеты по налогам и сборам		979	222	7
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 238	83	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		1 072	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	1 025	4 875
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 868	153	22
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	1 402	-	2 594
	в том числе:				
	Краткосрочные обязательства по аренде (лизингу)		1 402	-	2 594
	Итого по разделу V	1500	299 965	296 561	83 827
	БАЛАНС	1700	5 879 611	4 832 492	1 737 318

Генеральный директор
(наименование должности)

Борковская Ольга Андреевна
(расшифровка подписи)

8 сентября 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.**

Коды		
0710002		
30	06	2025
47728134		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП -

Организация: ПЕТЕРГОФ"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 129)	(1 618)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 129)	(1 618)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	1 355 605
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(6 950)	(6 868)
	Прочие доходы	2340	27	579
	Прочие расходы	2350	(317)	(400 466)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(10 369)	947 232
	Налог на прибыль организаций	2410	2 549	1 648
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	2 549	1 648
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 820)	948 880

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(7 820)	948 880
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Борковская Ольга Андреевна
(расшифровка подписи)

8 сентября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
47728134		
384		

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП -
ПЕТЕРГОФ"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	167 000	-	-	-	-	(37 353)	129 647
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	167 000	-	-	-	-	(37 353)	129 647

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	948 880	948 880
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	167 000	-	-	-	-	911 527	1 078 527
	На 31 декабря 2024 г.	3200	167 000	-	-	-	-	898 042	1 065 042
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	167 000	-	-	-	-	898 042	1 065 042

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(7 820)	(7 820)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	167 000	-	-	-	-	890 222	1 057 222

Генеральный директор
(наименование должности) _____
8 сентября 2025 г. _____

Борковская Ольга Андреевна
(расшифровка подписи)



**Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.**

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	0710005		
	30	06	2025
	47728134		
по ОКПО			
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП -
Организация: ПЕТЕРГОФ
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	7 885	2 300
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления		-	-
	прочие поступления	4119	7 885	2 300
	Платежи - всего	4120	(709 143)	(490 233)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(559 816)	(407 519)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(23 668)	(866)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(10 253)	(12 058)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие налоги и сборы (за исключением ндс)		(468)	(297)
	ндс уплаченный		(105 739)	(67 269)
	прочие платежи	4129	(9 199)	(2 224)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(701 258)	(487 933)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	2 119
	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	-	2 119
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(3 100)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(3 100)
	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	-	(981)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	439 785	317 446
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	439 785	317 446
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	(16 800)
	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	-	(16 800)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	439 785	300 646
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(261 473)	(188 268)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	262 688	614 294
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 215	426 026
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Борковская Ольга Андреевна
(расшифровка подписи)

8 сентября 2025 г.



Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф» за 1 полугодие 2025 год

1. Общие сведения

1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОХТА ГРУПП-ПЕТЕРГОФ».

1.2. Краткое наименование организации: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОХТА ГРУПП-ПЕТЕРГОФ».

До марта 2023 г. - Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп-Петергоф» (ООО «Охта Групп-Петергоф»).

1.3. Юридический адрес: 188501, Ленинградская область, р-н Ломоносовский, д. Низино, ул. Центральная, д. 51, литера А, офис 9(б).

Общество сменило юридический адрес 13.11.2023г.

Общество приобрело права юридического лица с момента его государственной регистрации: 23 марта 2021 г. МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1217800047156.

ИНН 7839138845 КПП 470701001 ОКОПФ 12300 ОКФС 16 ОКВЭД 71.12.2

1.4. В состав исполнительных и контрольных органов Общества входит генеральный директор Борковская Ольга Андреевна.

1.5. По состоянию на 30.06.2025г. открыто обособленное подразделение по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д.199-201, литера А, помещение 2-Н. Филиалов и представительств нет.

1.6. По состоянию на 30.06.2025г. дочерних обществ у Общества нет.

1.7. Состав учредителей и их доля в уставном капитале Общества на 30.06.2025 г.:

- Поляновский Анатолий Ефимович, доля в уставном капитале –50%, номинальная стоимость доли 83 500 тыс. руб.

- Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп» - 50 %, номинальная стоимость доли 83 500 тыс. руб.

Уставный капитал по состоянию на 30.06.2025. составляет 167 000 тыс. руб., полностью оплачен.

В рамках обеспечения обязательств по Ген.соглашению № 550F00GNQ от 06.04.2023г. с ПАО «Сбербанк», участниками Общества заложены доли в Уставном капитале Общества.

1.8. Добавочный капитал отсутствует.

1.9. Средства индивидуализации: Обществом зарегистрирован товарный знак «Экография» (Свидетельство № 1084661 от 07.02.2025г.), срок действия которого 14.08.2033г.

1.10. Общество является членом саморегулируемой организации Ассоциация «Строительный комплекс Ленинградской области», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-280-20062017 от 10.03.2025г.

2. Бухгалтерская отчетность

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н в редакции Приказа от 04.10.2023г. №157н об утверждении ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также иных действующих нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Общество составляет бухгалтерскую отчетность по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н.

Все стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Случаи отступлений от действующих в Российской Федерации правил формирования данных бухгалтерской отчетности отсутствуют.

2.2. Аудитор на проверку годовой бухгалтерской отчетности за 2025г. утвержден Обществом согласно Протокола № 24 Годового Общего собрания участников ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» от 29.04.2025г. - ООО "ПОСТ-КОНСУЛЬТАНТ" (ИНН 1001087849), вознаграждение аудиторской компании за проведение аудита составляет не более 300 тыс. руб.

2.3. Бухгалтерский учет и финансовая отчетность ведется и составляется на основе принципа непрерывности деятельности, то есть исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Отсутствуют условия и события, которые могут повлиять на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

3. Учетная политика

3.1. Общество руководствуется положениями Учетной политики организации, утвержденной Приказом 1У от 30.04.2021г. (в ред. Приказа 1-У от 13.01.2022г. и Приказа 2-У от 09.01.2023г.). Изменения в Учетную политику в 2025г. не вносились.

Бухгалтерский учет ведется на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н.

Бухгалтерский учет ведется компьютерным способом с применением программы «1С:Предприятие 8.3» Конфигурация БИТ.Строительство.

При оформлении хозяйственных операций применяются унифицированные формы первичных учетных документов, а при их отсутствии – самостоятельно разработанные формы.

Общество ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.

Обязанности по организации и ведению бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера.

Уровень существенности отдельных показателей статей бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчетности или для раскрытия о них информации в пояснениях – 10% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденное Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 года № 114н. Учет налога на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц. Формирование постоянных и временных разниц ведется на основании первичных учетных документов непосредственно на счета бухгалтерского учета.

Общество отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету. Внутренний контроль совершаемых в организации фактов хозяйственной жизни осуществляется генеральным директором.

Другие основные положения, применяемые Обществом:

- Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.
- Учет нематериальных активов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 №86н.
- Учет арендованных основных средств с 2022г. ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.
- Учет запасов ведется в соответствии ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019г № 180н.
- Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденному приказом от 06.05.1999 №33н (в ред. от 08.11.2010).
- Учет выручки от реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденному приказом от 06.05.1999 №32н (в ред. от 08.11.2010).
- Учет расчетов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, «Расходы организации» ПБУ 10/99, «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденному приказом от 27.11.2006 №154н (в ред. от 24.12.2010), «Учет расходов по займам и кредитам» 15/2008, утвержденному приказом от 06.10.2008 №107н (в ред. от 08.11.2010).
- Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. N 126н, на счете 58 «Финансовые вложения».

- Учет кредитов и займов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденному приказом от 06.10.08 №107н (в ред. от 08.11.2010).

- Отчет о движении денежных средств составляется на основании ПБУ 23/2011. В Отчете отражаются денежные потоки организации, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

- Общество ведет учет оценочных обязательств по оплате ежегодных отпусков работников. Оценочные обязательства формируются ежеквартально из расчета среднедневной заработной платы работников, рассчитанной по итогам расчетного периода, умноженной на количество заработанных дней отпуска за расчетный период, увеличенной на сумму страховых взносов.

4. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

4.1. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2025 году направлена на осуществление основного деятельности Общества – деятельности заказчика-застройщика по строительству ЖК Экография.

Общество было создано для реализации ЖК Экография - проекта строительства многоквартирного жилого комплекса, в который включается строительство основных объектов строительства – многоквартирных домов, а также строительство иных объектов и выполнение иных работ, необходимых, чтобы данный объект капитального строительства мог быть введен в эксплуатацию. В частности, при строительстве многоквартирного дома осуществляется строительство дорог, парковок, элементов благоустройства и наружных инженерных сетей и сооружений (включая ливневую канализацию, противопожарные и иные водоемы, предусмотренные проектной документацией) в пределах территории застройщика, подъездных дорог (включая организацию примыканий/съездов к дорогам общего пользования), строительство инженерных сетей до точек подключения к объектам инженерной инфраструктуры, определенных выданными техническими условиями и проектной документацией, строительство объектов социальной инфраструктуры, детских игровых площадок и комплексов, малых архитектурных форм, предусмотренных проектной документацией, благоустройство территории.

Строительство жилого комплекса будет вестись путем привлечения генерального подрядчика, выбранного в результате тендера.

Источником финансирования проекта является ПАО «Сбербанк России», с которым Общество заключило Генеральное соглашение № 550F00GNQ об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 06.04.2023 г., первоначальный лимит кредитной линии 6 563 506 тыс. руб., срок полного погашения кредита – 27.09.2028 г. В редакции заключенного ДС № 2 от 15.10.2024г. к Договору лимит кредитной линии в связи с открытием новых объектов строительства был изменен и составил 9 189 895 тыс.руб., срок полного погашения кредита продлен до 27.12.2029г.

На основании полученных Обществом в 2023г. Разрешений на строительство 1,2,3,4,5 этапов строительства многоквартирных жилых домов в составе корпусов 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, а также объектов инфраструктуры. Разрешения на строительство выданы со сроком 30.07.2027 и

30.01.2028 г. в отчетном периоде продолжается реализация 1 этапа строительства (корпус 3 и корпус 2), 4 этапа строительства (корпус 6 и 7), 2 этапа строительства (корпус 1).

По состоянию на 30.06.2025 всего заключено 400 ДДУ на общую сумму 1 769 345 тыс.руб.

4.2. Руководство Обществом в отчетном периоде осуществлял генеральный директор - Борковская Ольга Андреевна.

4.3. В отчетном периоде Общество не участвовало в судебных разбирательствах ни в качестве истца, ни в качестве ответчика.

5. Итоговые показатели деятельности Общества

В отчетном периоде дивиденды не начислялись и не выплачивались.

По данным бухгалтерского учета Общества чистая прибыль (убыток) отчетного периода составила (7820) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, сформированный за отчетный период – 2549 тыс. руб.

Чистые активы общества составили по состоянию:

на 30.06.2025г. 1 057 222 тыс. руб.;

на 31.12.2024г. 1 065 042 тыс.руб.,

на 31.12.2023г. составили 129 647 тыс. руб.

6. Раскрытие существенной информации об условных активах и обязательствах

Обеспечения обязательств полученные на 30.06.2025г.:

Получено денежных средств от участников долевого строительства на счета ЭСКРОУ в общей сумме 1 347 551 тыс.руб, Для исполнения обязательств со стороны подрядчиков ООО «РТК» и ООО «ЛОЭП» по договорам № ТСР-С-01/07 от 11.07.2024г. (предмет – подключение объектов строительства к сетям теплоснабжения) и № С-ЛП-7 от 11.07.2024г. (строительство котельной) соответственно, Общество подписало договор поручительства №1 от 27.08.2024г. и договор поручительства №2 от 27.08.2024г. с гр. РФ Мозговым А.В., который обязуется отвечать за исполнение/неисполнение вышеуказанных договоров перед Обществом, нести субсидиарную ответственность вместе с Подрядчиками по вышеуказанным договорам. Срок договора поручительства №1 от 27.08.2024г. – до 11.07.2029г. при условии исполнения в срок обязательств по основному договору, договора поручительства №2 от 27.08.2024г. – до 11.07.2028г.

Обеспечения обязательств выданные на 30.06.2025г.:

06.04.2023 г. в рамках подписанного генерального соглашения № 550F00GNQ от 06.04.2023г. с ПАО «Сбербанк» Обществом был заключен кредитный договор с ПАО «Сбербанк» №550F00GNQ-001 на сумму 300 000 тыс. руб., с расчетной процентной ставкой и сроком возврата – 01.10.2025г. (срок возврата был продлен ДС №2 от 07.11.2024г.), а также 26.06.2023 г. Обществом заключен кредитный договор (невозобновляемая кредитная линия) с ПАО «Сбербанк» №550F00GNQ-002, с лимитом – 2 682 080 тыс. руб., с расчетной процентной ставкой, со сроком погашения - до 27.09.2028 г. Поручителями по кредиту стали ООО «Охта Групп», гр. РФ Свиныин В.В., гр. РФ Ривлин М.И., с которыми ПАО Сбербанк подписал договоры поручительства 06.04.2023 и 26.06.2023 г.

Дополнительно к вышеперечисленным кредитным договорам в рамках заключенного Генерального соглашения № 550F00GNQ об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 06.04.2023г., в 2024г. Обществом с ПАО «Сбербанк» заключены кредитные договоры на очередные этапы строительства, а именно:

- Договор №550F00GNQ-003 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15.10.2024г. на финансирование затрат на строительство 2-го этапа МЖД (корпус 4,5,11,12), торгового центра, инженерных коммуникаций, в т.ч. сетей наружного водопровода и канализации, подъездных дорог, договоров ТУ и присоединения, частичное погашение задолженности по дог.№ 550F00GNQ-001 от 06.04.23г. на срок по 27.09.2028г. с лимитом: 1 303 000 тыс. руб. Кредитная линия по состоянию на 30.06.2025г. фактически не открывалась, задолженность отсутствует.
- Договор №550F00GNQ-004 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15.10.2024г. на финансирование затрат на строительство 3-го этапа МЖД (корпус 5,9,10), дошкольного образовательного учреждения на 120мест, инженерных коммуникаций, в т.ч. сетей наружного водопровода и канализации, подъездных дорог, договоров ТУ и присоединения, частичное погашение задолженности по дог.№ 550F00GNQ-001 от 06.04.23г. на срок по 27.12.2029г. с лимитом: 3 726 103 тыс. руб. Кредитная линия по состоянию на 30.06.2025г. фактически не открывалась, задолженность отсутствует.
- Договор №550F00GNQ-005 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15.10.2024г. на финансирование затрат/ возмещение ранее понесенных затрат на строительство 1-го этапа МЖД (корпус 1,2,3,6,7), спортивной площадки, котельной, ЛЮС, подъездных дорог, оплату комиссий Аккредитивов (открытых на эти же цели), на срок по 26.06.2026г. с лимитом: 1 178 712 тыс. руб. Поручителями по исполнению обязательств стали ООО «Охта Групп» и Свиныин В.В. на основании подписанных 07.11.2024г. договоров поручительств. Кредитная линия по состоянию на 30.06.2025г. фактически не открывалась, задолженность отсутствует.

По состоянию на 30.06.2025г. кредитная задолженность Общества по дог. №550F00GNQ-001 от 06.04.2023г. составляет 283 200 тыс.руб. и проценты за 06 2025г. в сумме 1681тыс.руб., по дог. №550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г. – 2 287 023 тыс. руб. и проценты в сумме 159 773 тыс.руб.

В обеспечение обязательств по кредитным договорам, заключенных Обществом с ПАО «Сбербанк»:

- подписано ДС №2 от 07.11.2024г. к Договору ипотеки № ДИ01_550F00GNQ-001 от 06.04.2023г. (предмет залога – земельные участки, общая залоговая стоимость в ред. ДС №1 от 11.08.23 г. – 375 174, 4 тыс. руб.);
- подписано ДС № 1 от 07.11.2024г. к Договору ипотеки № ДИ01_550F00GNQ-002 от 11.08.2023г., заключенный с Обществом (предмет залога – земельные участки, общая залоговая стоимость 255 020 тыс. руб.);
- подписано ДС № 1 от 07.11.2024г. на изменение процентной схемы начисления процентов к договору залога имущественных прав № ДЗ03_55F00GNQ-002 от 26.06.2023 г. (предмет залога: имущество в будущем и имущественные права (требования) на основании Договора №06/21 подряда на выполнение проектных работ от 01.10.2021г., заключенный между Обществом и ООО «Архитектурное бюро «Студия - 17». Залоговая стоимость Предмета залога составляет 2 698 912,6 тыс. руб.);
- 07.11.2024г. Общество подписало Договор залога имущественных прав № ДЗ03_55F00GNQ-005 от 07.11.2024 г. (предмет залога: имущество в будущем и имущественные права (требования), возникающие в будущем на основании Рам.соглашения ген.подряда № ОГП-23/10-01 от 03.10.2023г., заключенный между Обществом и ООО «ПО «УСП», и всех заключенных и заключаемых в будущем ДДУ между Обществом и участниками долевого строительства. Залоговая стоимость Предмета залога составляет 3 666 960 тыс. руб.);
- 07.11.2024г. Обществом подписан Договор ипотеки № ДИ01_550F00GNQ-005 от 07.11.2024г. (предмет залога – земельные участки 47:14:0302004:1090, 47:14:0302004:1094, 47:14:0302004:1089, 47:14:0302004:1086, наход. в собственности Общества, залоговая стоимость – 255 020 тыс. руб.).

Прочие условные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы определить существенные обязательства, условный убыток и условную прибыль, отсутствуют.

7. Важные обстоятельства

Данный комплект отчетности является корректирующим, первичный был сформирован 25.07.2025г.

Изменения в части добавлений Приложений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в составе:

- Отчет об изменении капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Поянения.

Генеральный директор _____ О.А.Борковская

08.09.2025

