

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	864 647	-	(864 647)	-
	5250	за 2023г.	-	15 922	-	(15 922)	-
в том числе:							
ЗУ 50:10:0010115:1349 (Блиц Сервис 2 114 кв.м.)	5241	за 2024г.	-	379 673	-	(379 673)	-
ЗУ 50:10:0010115:1350 (Блиц Сервис 2 658 кв.м.)	5251	за 2024г.	-	477 196	-	(477 196)	-
ЗУ 50:10:0010115:1343 (Администрация Химки МО 4 244 кв.м.)	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
ЗУ 50:10:0010115:1346 (Администрация Химки МО 685 кв.м.)	5243	за 2024г.	-	279	-	(279)	-
ЗУ 50:10:0010115:1345 (Администрация Химки МО 277 кв.м.)	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
ЗУ 50:10:0010115:1347 (Администрация Химки МО 9 898 кв.м.)	5244	за 2024г.	-	70	-	(70)	-
ЗУ 50:10:0010115:1348 (Администрация Химки МО 31 966 кв.м.)	5254	за 2023г.	-	86	-	(86)	-
ЗУ 50:10:0010115:1344 (Администрация Химки МО 3 627 кв.м.)	5245	за 2024г.	-	685	-	(685)	-
ЗУ 50:10:0010115:3 (БС 4771 кв.м.) с правом выкупа	5246	за 2024г.	-	1 008	-	(1 008)	-
ЗУ 50:10:0010115:36 (Мин. имущ-ых отн-ий МО 10 000 кв.м.) без права выкупа	5247	за 2023г.	-	5 281	-	(5 281)	-
ЗУ 50:10:0010115:42 (Администрация Химки МО 38 658 кв.м.)	5248	за 2024г.	-	369	-	(369)	-
ЗУ 50:10:0010115:355 (Администрация Химки МО 2 321 кв.м.) без права выкупа	5249	за 2024г.	-	1 534	-	(1 534)	-
ЗУ 50:10:0010115:354 (Администрация Химки МО 1 931 кв.м.) без права выкупа	5259	за 2023г.	-	1 298	-	(1 298)	-
ЗУ 50:10:0010115:36 (Мин. имущ-ых отн-ий МО 10 000 кв.м.) без права выкупа	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-
ЗУ 50:10:0010115:42 (Администрация Химки МО 38 658 кв.м.)	5249	за 2024г.	-	5 451	-	(5 451)	-
ЗУ 50:10:0010115:355 (Администрация Химки МО 2 321 кв.м.) без права выкупа	5259	за 2024г.	-	4 170	-	(4 170)	-
ЗУ 50:10:0010115:354 (Администрация Химки МО 1 931 кв.м.) без права выкупа	5259	за 2024г.	-	3 469	-	(3 469)	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	864 437	554 881	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	235	235	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	856 870	544 244	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
Лесин Роман Алексеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель _____
(подпись)

Лесин Роман Алексеевич
(расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
Лесин Роман Алексеевич (расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление			выбыло			перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	567 729	1 057 206	(138 021)	(351 663)	(85 790)	(581 435)	-	-	-	468 026	
в том числе:	5571	за 2023г.	-	1 094 872	(451 341)	17 528	-	(93 330)	-	-	-	567 729	
кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2024г.	89 225	43 900	10 639	-	-	-	-	-	-	143 764	
	5573	за 2023г.	-	78 000	11 125	-	-	100	-	-	-	89 225	
прочая	5554	за 2024г.	478 504	1 013 306	(148 660)	(351 663)	(85 790)	(581 435)	-	-	-	324 262	
	5574	за 2023г.	-	1 016 872	(462 466)	17 528	-	(93 430)	-	-	-	478 504	
в том числе: обязательства по аренде	5555	за 2024г.	478 504	1 013 306	(148 660)	(351 663)	(85 790)	(581 435)	X	X	X	324 262	
	5575	за 2023г.	-	1 016 872	(462 466)	17 528	-	(93 430)	X	X	X	478 504	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	95 126	20 304	-	(111 525)	-	581 435	-	-	-	585 340	
в том числе:	5580	за 2023г.	-	4 376	-	(2 580)	-	93 330	-	-	-	95 126	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	1 693	859	-	(660)	-	-	-	-	-	1 892	
	5581	за 2023г.	-	2 030	-	(337)	-	-	-	-	-	1 693	
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5583	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2024г.	-	100	-	-	-	(100)	-	-	-	-	
	5585	за 2023г.	-	19 445	-	(110 865)	-	581 435	-	-	-	583 448	
прочая	5566	за 2024г.	93 433	2 246	-	(2 243)	-	93 430	-	-	-	93 433	
	5586	за 2023г.	-	16 404	-	(109 834)	-	581 435	X	X	X	581 435	
в том числе: обязательства по аренде	5567	за 2024г.	93 430	-	-	-	-	93 430	X	X	X	93 430	
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5568	за 2024г.	3	3 041	-	(1 031)	-	-	-	-	-	2 013	
	5588	за 2023г.	-	2 246	-	(2 243)	-	-	-	-	-	3	
Итого	5550	за 2024г.	662 855	1 077 510	(138 021)	(463 188)	(85 790)	X	X	X	X	1 053 366	
	5570	за 2023г.	-	1 099 248	(451 341)	14 948	-	X	-	-	-	662 855	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель (подпись) _____
Лесин Роман Алексеевич
(расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	5
Расходы на оплату труда	5620	2 156	-
Отчисления на социальные нужды	5630	438	-
Амортизация	5640	3 269	3 084
Прочие затраты	5650	114 903	78 755
Итого по элементам	5660	120 766	81 844
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(117 521)	(81 557)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 245	287

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



Руководитель Лесин Роман Алексеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	170	(170)	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Лесин Роман Алексеевич
(расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)
Лесин Роман Алексеевич
 (расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель _____
 (подпись) **Лесин Роман Алексеевич**
 (расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.

Текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2024 год

от 07 февраля 2025 г.

(пояснительная записка)

Оглавление

1. Сведения об организации	3
Организация ведения бухгалтерского учета	4
Информация об аудиторке Общества	4
Сведения о чрезвычайных фактах	4
Информация об Уставном капитале	4
Организация учетного процесса	4
Инвентаризация	4
Бухгалтерская отчетность и регистры бухгалтерского учета	5
2. Учетная политика (ПБУ 1/2008)	5
3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса	9
Внеоборотные активы	9
Арендные обязательства	9
Оборотные активы	19
Капитал	20
Долгосрочные обязательства	20
Краткосрочные обязательства	20
4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах	20
5. Расчеты по налогу на прибыль	21
Отложенные налоговые активы	22
6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств	23
7. Прочие пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности	23
8. Сведения об исполнительных и контролирующих органах Общества по состоянию на 31.12.2024 года	24
9. Сведения об условных фактах хозяйственной деятельности и условных обязательствах	24
10. Оценочные обязательства (ПБУ 08/2010) и оценочные значения (ПБУ 21/2008)	24
11. Информация по сегментам	24
12. Контролируемые сделки	24
13. Государственная помощь	24
14. События после отчетной даты (ПБУ 7/98)	24
15. Допущение непрерывности деятельности	25
16. Информация о потенциальных рисках	27
17. Исправление ошибок	27
18. Информация об экологической деятельности	28
19. Сведения о связанных сторонах и об операциях со связанными сторонами за отчетный период	28
Перечень связанных/аффилированных лиц на 31.12.2024 года:	28
Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:	29
20. Информация о бенефициарных владельцах	29
21. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию	29

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвест Химки» (далее по тексту - «Общество») сформирована за отчетный период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвест Химки» создано в соответствии с решением № 1 единственного участника Общества от 21.03.2023 г. путем реорганизации в форме выделения.

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвест Химки».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»

ИНН 5032356792

КПП 503201001

ОГРН 1235000038437

Дата государственной регистрации 28 марта 2023 года. Регистрирующий орган Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области.

Юридический и почтовый адрес Общества: 143180, Россия, Московская область, Одинцовский г.о., г. Звенигород, мкр. Южный, влд. 60, стр. 1, помещ. 22.

Общество создано без ограничения срока деятельности.

Общество не осуществляет лицензируемых видов деятельности.

Филиалы, представительства, обособленные и иные подразделения (включая выделенные на отдельные балансы) у Общества отсутствуют.

Правовое положение Общества определяется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», а также Уставом Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - Генеральным директором. Генеральный директор подотчетен Общему собранию участников и избирается сроком на 5 лет. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания участников.

Общество осуществляет виды деятельности:

- ОКВЭД 41.20. «Строительство жилых и нежилых зданий»-основной вид деятельности;

- ОКВЭД 68.10. «Покупка и продажа собственного недвижимого имущества»;

- ОКВЭД 68.20. «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым имуществом».

Среднегодовая численность ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» по состоянию на 31.12.2024 года составила 1 человек.

Общество ведет реализацию проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе, планирует получить финансирование по договору кредитной линии, по которой банк будет выступать эскроу-агентом.

В 2024 г. заключено Дополнительное соглашение №1 к Соглашению от 22.03.2021г. №15 между Правительством Московской области и Обществом об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе с предоставлением гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства расположенных на территории Московской области многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов, меры поддержки по завершению строительства таких проблемных объектов.

Общество разработало проектную документацию, которая в настоящее время проходит не государственную экспертизу. Получение экспертизы ожидается в последней декаде апреля.

Также Общество подало документы на согласование АГО (Архитектурно градостроительного облика объекта).

По итогам получения экспертизы и АГО будет получено РС (Разрешение на строительство), которое ожидается в течение 2025 года. Прогнозируемый срок строительства 4 года и 2 года реализации оставшихся жилых квартир и встроенных коммерческих помещений в ходе эксплуатации объекта.

Строительство будет осуществляться в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

По итогам строительства Общество планирует получение прибыли с учетом покрытия всех накопленных убытков в процессе строительства.

Организация ведения бухгалтерского учета

В соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» в отчетном периоде ответственность за организацию в ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» несет Генеральный директор, за ведение бухгалтерского учета в ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» несет главный бухгалтер.

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» - Лесин Роман Алексеевич.

Главный бухгалтер ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» - Артемова Елена Викторовна.

Информация об аудиторе Общества

Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2024 год на основании Решения единственного участника Общества от 02.09.2024 г. осуществляет ООО «Арго-Аудит», ОГРН 1127746701620, ИНН 7715933985, КПП 771501001, ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС №11606068607.

Сведения о чрезвычайных фактах

В отчетном периоде в деятельности Общества чрезвычайные факты отсутствовали.

Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в руб.	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 28.03.2023 г. по настоящее время	Гр-н РФ Лесин Роман Алексеевич	10 000	100%

Организация учетного процесса

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляется главным бухгалтером Общества.

Общество осуществляет бухгалтерский учет с использованием программного продукта 1С:Предприятие 8.3 «Бухгалтерия строительной организации».

Инвентаризация

Проведение инвентаризации имущества и финансовых обязательств Общества и оформление ее результатов осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина России № 49 от 13.06.1995г.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Инвентаризация проводится Обществом в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

По итогам 2024 г. Обществом была проведена инвентаризация активов и обязательств:

- Инвентаризация арендованных основных средств-Приказ № 2-ос от 20.12.2024 г.; Инвентаризационная опись № 2 от 31.12.2024 г.

- Инвентаризация затрат основного производства-Приказ № 2-ОП от 20.12.2024 г.; Акт инвентаризации затрат основного производства № 2 от 31.12.2024 г.

- Инвентаризация расходов будущих периодов-Приказ № 2-рбп от 20.12.2024 г.; Акт инвентаризации б/н от 31.12.2024 г.

- Инвентаризация расчётов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, кредиторами- Приказ - № 1-ДК от 20.12.2024 г; Акт инвентаризации - № 3 от 31.12.2024 г.

На 31.12.24г. данные инвентаризации соответствуют данным учета. Искажений не выявлено.

Бухгалтерская отчетность и регистры бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность Общества призвана обеспечить достоверность, полноту и надежность отчетной информации.

Синтетический и аналитический бухгалтерский учет ведется в рублях и копейках.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Информация в бухгалтерской отчетности отражена нейтрально.

Содержание и форма бухгалтерской отчетности применяется последовательно от одного периода к другому и данные предыдущих периодов сопоставимы.

Активы и обязательства Общества представлены как долгосрочные и краткосрочные.

Данные в балансе Общества представлены в нетто-оценке.

Отчетность составлена на 31.12.2024 г.;

Состав представленной бухгалтерской отчетности:

Форма 1-Бухгалтерский баланс;

Форма 2-Отчет о финансовых результатах;

Форма 3-Отчет об изменениях капитала;

Форма 4-Отчет о движении денежных средств;

Табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;

Текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Пояснительная записка).

В Бухгалтерской отчетности отсутствуют свернутые статьи, кроме случаев, когда такой метод предусмотрен соответствующими положениями по бухгалтерскому учету.

Данные бухгалтерской отчетности за 2024 год подтверждены результатами инвентаризации.

Валютой бухгалтерской отчетности Общества является российский рубль.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в тысячах рублей, на русском языке и подписана генеральным директором и главным бухгалтером (в части пояснительной записки).

2. Учетная политика (ПБУ 1/2008)

Учетная политика Общества по бухгалтерскому учету утверждена приказом № 01/БУ от «28» марта 2023 года и действует начиная с 28 марта 2023 года.

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 активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 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);

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

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду и 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, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Учет Запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями ФСБУ 05/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество классифицирует Запасы по видам в соответствии с п. 3, п. 5 ФСБУ 5/2019:

- материалы, 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.

Единицей учета материалов, готовой продукции, товаров является номенклатурный номер, по незавершенному производству – объект строительства.

Материалы (далее - МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости.

В составе незавершенного производства учитываются прямые расходы, связанные с осуществлением основной деятельности Общества, а также проценты по кредитным денежным средствам в составе инвестиционного актива. Расходы по строительству Объекта группируются на счете 20.01 «Основное производство». По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объектов себестоимость незавершенного производства в разрезе Объектов будет списываться со счета 20 на счета по учету Готовой продукции (при реализации по договорам участия в долевом строительстве) и/или Товаров на складе (при реализации по договорам купли-продажи).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства объектов, передаваемых участникам по договорам долевого строительства.

Иные объекты, затраты на строительство которых не включаются в себестоимость передаваемых покупателям объектов, а также объекты инженерной инфраструктуры, являющиеся внешними сетями по отношению к передаваемым объектам, выделяются в отдельные объекты учета незавершенного производства на счете 20 для формирования достоверной себестоимости их строительства.

Учет Доходов и Расходов

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.

1. Доходы Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

1.1. К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от оказания услуг Застройщика по договорам долевого участия (ДДУ) и/или по инвестиционному договору. Доходом/убытком признается разница между суммой средств, полученных по каждому ДДУ и/или по инвестиционному договору и себестоимостью строительства передаваемого объекта. Финансовый результат определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством объекта, с учетом положительных (доход) и отрицательных (убыток) разниц и отражается на счетах учета доходов/расходов по обычным видам деятельности;

- доходы от реализации объектов недвижимости в виде готовой продукции и/или товаров.

Доходы признаются:

- по объектам долевого строительства и/или по инвестиционному договору – на дату подписания акта приема-передачи объектов долевого строительства дольщикам и/или инвестору;

- по договорам купли-продажи объектов недвижимости – на дату государственной регистрации перехода права собственности на объекты к покупателям.

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.

1.2. Прочими признаются доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности.

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

Расходы Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

2.1. Бухгалтерский учет прямых расходов по обычным видам деятельности ведется по номенклатурным группам – объектам строительства.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- прямые расходы, формирующие себестоимость оказываемых услуг (работ, выпуска готовой продукции). В периодах отсутствия выручки по основной деятельности на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счетах учета и формируют стоимость незавершенного производства;

-коммерческие расходы, понесенные организацией в период строительства накапливаются до получения РВ (разрешения на ввод объекта) на счете 44 и принимаются в расходы по мере реализации объектов, пропорционально реализованным площадям, ежемесячно;

- коммерческие расходы, понесенные после получения РВ - ежемесячно в полной сумме списываются на финансовый результат (в дебет счета 90 «Продажи»);

- управленческие расходы - ежемесячно в полной сумме списываются на финансовый результат (в дебет счета 90 «Продажи»), кроме управленческих расходов, которые непосредственно связаны с производством продукции. Такие расходы относятся на себестоимость НЗП (продукции).

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от даты их оплаты.

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

Прочими расходами Общества являются, в частности: проценты, комиссии и иные платежи, 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 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; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества в отчетности показываются развернуто в случае их существенности.

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 по условиям договоров на:

- краткосрочные – со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные – со сроком погашения 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 Общества по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- 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.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 5 (пять) процентов от балансовой стоимости активов организации на последнюю отчетную дату, предшествующую дате приобретения, дате начала сооружения и (или) изготовления актива.

Проценты по целевым займам и кредитам, полученным для финансирования работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта строительства, на условиях 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 займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта строительства при наличии следующих условий:

расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта строительства подлежат признанию в бухгалтерском учете:

расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта строительства, подлежат признанию бухгалтерском учете;

начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта строительства (поданы документы на получение либо получено Разрешение на строительство Объекта, или получено разрешенное использование по земельному участку – под строительство).

С первого числа месяца, следующего за месяцем получения Разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, проценты прекращают включаться в стоимость Объекта и начинают учитываться в качестве прочих расходов.

Учет оценочных обязательств

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.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий и отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы его погасить:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий её 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.

Прочее

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общей строке конкретного показателя в отчетности составляет более 5 процентов.

СВК

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

- 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;

- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;

- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Внеоборотные активы

Арендные обязательства

Собственные основные средства на 31.12.2024г у Общества отсутствуют. За отчетный период движение собственных основных средств (поступление, выбытие, переклассификация в долгосрочные активы к продаже) отсутствует.

В соответствии с рекомендацией Фонда «НРБУ «БМЦ» Р-92/2018-КПР «Права пользования активами» в составе основных средств по строке 1150 баланса отражены по дополнительным строкам на 31.12.24г. права пользования активами:

Строка 1151 «Обязательство по аренде ЗУ без права выкупа»:

- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:1342 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен;

- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:1343 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен;

- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:1344 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен;

- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:1345 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен;

- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:1346 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен;

- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:1347 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен;

- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:1348 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен;

Строка 1152 «Обязательство по аренде с правом выкупа»:

- право пользования земельным участком с кадастровым номером 50:10:0010115:1349 по договору аренды с условием о выкупе арендатором предмета аренды;

- право пользования земельным участком с кадастровым номером 50:10:0010115:1350 по договору аренды с условием о выкупе арендатором предмета аренды;

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Стр. 1150 «Основные средства»	864 437	554 881	
в том числе:			
Права пользования активами - всего	864 437	554 881	
в том числе:			
ЗУ 50:10:0010115:3 (4771 кв.м.) с правом выкупа	-	544 244	
ЗУ 50:10:0010115:354 (1 931 кв.м.) без права выкупа	-	2 707	
ЗУ 50:10:0010115:355 (2 321 кв.м.) без права выкупа	-	3 255	
ЗУ 50:10:0010115:36 (10 000 кв.м.) без права выкупа	-	983	
ЗУ 50:10:0010115:42 (38 658 кв.м.) без права выкупа	-	3 692	
ЗУ 50:10:0010115:1349 (2 114 кв.м.) с правом выкупа	379 673		
ЗУ 50:10:0010115:1350 (2 658 кв.м.) с правом выкупа	477 196		
ЗУ 50:10:0010115:1342 (966 кв.м.) без права выкупа	5 138		
ЗУ 50:10:0010115:1343 (4 244 кв.м.) без права выкупа	271		
ЗУ 50:10:0010115:1344 (3 627 кв.м.) без права выкупа	360		
ЗУ 50:10:0010115:1345 (277 кв.м.) без права выкупа	83		
ЗУ 50:10:0010115:1346 (685 кв.м.) без права выкупа	68		
ЗУ 50:10:0010115:1347 (9 898 кв.м.) без права выкупа	981		
ЗУ 50:10:0010115:1348 (2 214 кв.м.) без права выкупа	667		

Арендуемые земельные участки арендуются на основании Распоряжения Министерства жилищной политики МО от 12.08.2024г. №УДПТ17/0021-24 для осуществления основной деятельности Общества - строительства объектов жилого и нежилого назначения по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе и будут использоваться в этих целях.

При первоначальной оценке обязательства по аренде срок полезного использования предметов аренды был установлен равным периодам аренды, предусмотренным в договорах аренды.

Для определения приведенной стоимости будущих арендных платежей, применялись ставки дисконтирования, рассчитанные исходя из ключевой ставки ЦБ на дату получения предметов аренды плюс/минус средневзвешенный спред между процентными ставками по кредитам нефинансовых организаций (НО) в рублях на срок свыше 1 года за соответствующий месяц, рассчитанный в утвержденном Учетной политикой Общества порядке, на основе данных Банка России, опубликованных на официальном сайте в интернете в ежемесячных Статистических бюллетенях «Кредитование субъектов малого и среднего предпринимательства», в разрезе по Центральному федеральному округу и по разделу Строительство.

По условиям договоров аренды отсутствуют платежи, произведенные до даты предоставления предметов аренды, переменные арендные платежи, затраты, связанные с произведенными улучшениями предметов аренды и, следовательно, при оценке задолженности по аренде они не учитывались.

В течение 2024 года заключены следующие договоры аренды, по которым признаны арендные обязательства и права пользования активами (в тыс. руб. на момент признания):

Договор аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов №1062 от 25.10.2024г.

Номинальная стоимость	586 тыс. руб.
Процентные расходы	217 тыс. руб.
Стоимость ППА	369 тыс. руб.

Договор аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов №1063 от 25.10.2024г.

Номинальная стоимость	136 тыс. руб.
Процентные расходы	50 тыс. руб.
Стоимость ППА	86 тыс. руб.

Договор аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов №1064 от 25.10.2024г.

Номинальная стоимость	109 тыс. руб.
Процентные расходы	40 тыс. руб.
Стоимость ППА	69 тыс. руб.

Договор аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов №1065 от 25.10.2024г.

Номинальная стоимость	443 тыс. руб.
Процентные расходы	164 тыс. руб.
Стоимость ППА	279 тыс. руб.

Договор аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов №1066 от 25.10.2024г.

Номинальная стоимость	8 379 тыс. руб.
Процентные расходы	3 098 тыс. руб.
Стоимость ППА	5 281 тыс. руб.

Договор аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов №1070 от 25.10.2024г.

Номинальная стоимость	1 599 тыс. руб.
Процентные расходы	591 тыс. руб.
Стоимость ППА	1 008 тыс. руб.

Договор аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов №1073 от 25.10.2024г.

Номинальная стоимость	1 087 тыс. руб.
Процентные расходы	402 тыс. руб.
Стоимость ППА	685 тыс. руб.

Дополнительное соглашение №4 от 16.09.2024г. к договору аренды земельного участка от «22» июля 2022 г. по земельному участку №1

Номинальная стоимость 443 521 тыс. руб.

Процентные расходы 63 848 тыс. руб.

Стоимость ППА 379 673 тыс. руб.

Дополнительное соглашение №4 от 16.09.2024г. к договору аренды земельного участка от «22» июля 2022 г. по земельному участку №2

Номинальная стоимость 557 444 тыс. руб.

Процентные расходы 80 248 тыс. руб.

Стоимость ППА 477 196 тыс. руб.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей по указанным договорам определялась путем дисконтирования их номинальной величины с применением ставки дисконтирования, рассчитанной в установленном учетной политикой порядке на дату признания обязательства.

В соответствии с Учетной политикой Общества в течение 2024г. была пересмотрена стоимость права пользования активом и обязательство по аренде ЗУ с кадастровыми номерами 50:10:0010115:36, 50:10:0010115:42, 50:10:0010115:354, 50:10:0010115:355 в связи с изменением суммы будущих арендных платежей, изменением графика платежей и срока использования предмета аренды по договорам аренды земельных участков:

Договор аренды земельного участка №35030-Z от 21.04.21г.;

Договор аренды земельного участка №167 от 26.04.21г.;

Договор аренды земельного участка №168 от 26.04.21г.;

Договор аренды земельного участка №169 от 26.04.21г.

Пересмотренная приведенная стоимость будущих арендных платежей определялась путем дисконтирования их номинальной величины с применением ставки дисконтирования, рассчитанной в установленном порядке на дату пересмотра величины обязательства.

Результаты пересмотра по указанным условиям представлены в таблице:

Предмет аренды	Арендные обязательства, руб. коп.						
	Принято к учету на начало периода			Пересмотр стоимости арендных обязательств			Итого изменение с учетом пересмотра
	Номинальная стоимость	Процентные расходы	дисконтированная стоимость	Изменение номинальной стоимости	Изменение процентных расходов	дисконтированная стоимость с учетом пересмотра	
1	2	3=1-2	4	5	6=1-2+4-5	7=3-6	
ЗУ 50:10:0010115:355	3 815 500,73	470 423,86	3 345 076,87	3 571 656,37	3 227 170,54	3 689 562,70	344 485,83
ЗУ 50:10:0010115:354	3 174 378,25	391 378,13	2 783 000,12	2 970 399,71	2 686 013,24	3 067 386,59	284 386,47
ЗУ 50:10:0010115:42	4 222 884,52	525 633,79	3 697 250,73	3 699 213,62	3 374 008,50	4 022 455,85	325 205,12
ЗУ 50:100010115:36	870 244,54	0,00	870 244,54	1 885 824,65	102 475,46	2 653 593,73	1 783 349,19
ИТОГО	12 083 008,04	1 387 435,78	10 695 572,26	12 127 094,35	9 389 667,74	13 432 998,87	2 737 426,61

Изменения арендных обязательств отнесены на стоимость права пользования активом (п. 21 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»). В октябре 2024г. договоры аренды по указанным земельным участкам досрочно расторгнуты, и образовавшаяся разница между балансовой стоимостью ППА и обязательствами по аренде в общей сумме 898 тыс. руб. списана в прочие доходы, также были списаны относящиеся к ним арендные обязательства и ППА. Образовавшаяся разница между балансовой стоимостью ППА и обязательствами по указанным договорам в сумме 84 891 тыс. руб. списана в прочие доходы.

Право пользования земельным участком с кадастровым номером 50:10:0010115:3 по договору аренды с правом выкупа, не амортизируется, так как это право приравнивается к объектам основных средств, не подлежащим амортизации - земельные участки (п. 28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»).

В течении 2024г. права пользования земельными участками с кадастровыми номерами (50:10:0010115:36, 50:10:0010115:42, 50:10:0010115:355, 50:10:0010115:354, 50:10:0010115:1342, 50:10:0010115:1343, 50:10:0010115:134, 50:10:0010115:1345, 50:10:0010115:1346, 50:10:0010115:1347, 50:10:0010115:1348, 50:10:0010115:1349, 50:10:0010115:1350 амортизировались линейным способом. Сумма начисленной амортизации за отчетный период составила 3 269 тыс. руб. Согласно Учетной политики Общества сумма начисленной амортизации включена в состав расходов по строительству объекта.

Процентные расходы, начисленные на задолженность по арендным платежам, за отчетный период составили 109 583 тыс. руб. и, в соответствии с учетной политикой Общества, учтены в составе незавершенного производства по строящемуся объекту в размере 109 442 тыс. руб. и. учтены в составе прочих расходов в размере 141 тыс. руб.

На 31.12.2024 г:

1 Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде по долгосрочным договорам аренды, а также будущие потенциальные денежные оттоки, не отражаемые при оценке обязательства по аренде, отсутствуют.

2. Доходы от субаренды активов в форме права пользования и доходы или убытки, обусловленные операциями продажи с обратной арендой, отсутствуют.

3. Активы в форме ППА не являются инвестиционной недвижимостью, предназначены для использования в основной деятельности Общества - строительство Объекта.

4. Аренда, срок которой еще не начался, по которой есть договорные обязательства, отсутствует.

Движение финансовых показателей по арендным обязательствам за отчетный период:

Таблица №1

Арендодатель	Номер договора, дата	Срок		Предмет аренды	Арендные обязательства (без НДС), руб.:							
		аренды по договору	полезного использования исходя из намерений Общества		Сумма на 31.12.2023г			Принято к учету за отчетный период				
					до аренды по договору	до окончания срока	Номинальная стоимость	Процентные расходы	ИТОГО дисконтированная стоимость	Номинальная стоимость	Процентные расходы	ИТОГО дисконтированная стоимость
Арендодатель 1	№35030-Z от 21.04.2021г.	до 20.04.26г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:36	976 116,59	-	1 885 824,65	102 475,46	1 783 349,19			
	№6/н от 22.07.2022г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:3	1 004 200 000,02	441 517 398,70			-441 517 398,70			
	№6/н от 22.07.2022г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1349	-	-	443 521 761,15	63 848 290,90	443 521 761,15			
Арендодатель 2	№6/н от 22.07.2022г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1350	-	-	557 444 333,51	80 248 301,12	557 444 333,51			
	№167 от 26.04.2021г.	до 12.08.26г.	до 16.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:42	4 222 884,52	525 633,79	3 699 213,62	3 374 008,50	325 205,12			
	№168 от 26.04.2021г.	до 12.08.26г.	до 16.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:355	3 815 500,73	470 423,86	3 571 656,37	3 227 170,54	344 485,83			
Арендодатель 3	№169 от 26.04.2021г.	до 12.08.26г.	до 16.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:354	3 174 378,25	391 378,13	2 970 399,70	2 686 013,24	284 386,46			
	№1066 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1342	-	-	8 378 716,17	3 098 153,01	5 280 563,16			

за 2024 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»

№1063 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1343	-	-	442 607,97	163 660,78	278 947,19
№1062 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1344	-	-	586 052,62	216 701,54	369 351,08
№1063 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1345	-	-	135 994,65	50 286,01	85 708,64
№1064 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1346	-	-	110 682,68	40 926,55	69 756,13
№1070 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1347	-	-	1 599 324,17	591 373,54	1 007 950,63
№1073 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1348	-	-	1 086 975,42	401 925,08	685 050,34
ИТОГО					1 016 388 880,11	442 904 834,48	1 025 433 542,68	158 049 286,27	569 963 449,73

Таблица №2

Арендодатель	Номер договора, дата	Срок		Предмет аренды	Движение за отчетный период:				Арендные обязательства (без НДС), руб.:			Итого балансовая стоимость на 31.12.2024г
		аренды по договору	полезного использования исходя из намерений Общества		Оплата арендных платежей	Процентный расход		списано в связи с досрочным расторжением договора аренды	Номинальная стоимость	Процентные расходы	Сумма на 31.12.2024г	
						Всего	в том числе включено в балан. ст-ть незаверш. производства (объект строительства)					
Арендодатель 1	№35030-2 от 21.04.2021г.	до 20.04.26г.	до 31.12.30г.	3У 50:10:0010115:36	1 815 717,34	3 029,40	2 470,10	946 777,84	-	-	-	-
					66 876 892,56	66 876 892,56	629 559 493,88	-	-	-	-	
					18 253 773,81	18 253 773,81	443 521 761,15	45 594 517,09	397 927 244,06			
Арендодатель 2	№6/н от 22.07.2022г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	3У 50:10:0010115:1349	22 942 420,61	22 942 420,61	22 942 420,61	557 444 333,51	57 305 880,51	500 138 453,00	-	-
					449 186,14	449 186,14	397 596,69	2 454 481,71	-	-	-	
					455 391,38	455 391,38	406 775,00	2 249 538,21	-	-	-	
Арендодатель 3	№167 от 26.04.2021г.	до 12.08.26г.	до 16.12.30г.	3У 50:10:0010115:42	1 895 415,87	379 979,09	339 531,77	1 870 438,67	-	-	-	-
					1 576 927,00	1 576 927,00	1 870 438,67	-	-	-	-	
					250 330,71	151 435,41	151 435,41	8 128 385,46	2 946 717,60	5 181 667,86		
	№168 от 26.04.2021г.	до 12.08.26г.	до 16.12.30г.	3У 50:10:0010115:355	13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
					13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
					13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
	№169 от 26.04.2021г.	до 12.08.26г.	до 16.12.30г.	3У 50:10:0010115:354	13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
					13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
					13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
	№1066 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	3У 50:10:0010115:1342	13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
					13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
					13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
	№1063 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	3У 50:10:0010115:1343	13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
					13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-
					13 223,79	7 999,61	7 999,61	429 384,18	155 661,17	273 723,01	-	-

за 2024 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»

№1062 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	3У 50:10:0010115:1344	17 509,48	10 592,19	10 592,19	10 592,19	568 543,14	206 109,35	362 433,79
№1063 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	3У 50:10:0010115:1345	4 063,11	2 457,95	2 457,95	2 457,95	131 931,54	47 828,06	84 103,48
№1064 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	3У 50:10:0010115:1346	3 306,86	2 000,46	2 000,46	2 000,46	107 375,82	38 926,09	68 449,73
№1070 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	3У 50:10:0010115:1347	47 782,97	28 905,90	28 905,90	28 905,90	1 551 541,20	562 467,64	989 073,56
№1073 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	3У 50:10:0010115:1348	32 475,54	19 645,79	19 645,79	19 645,79	1 054 499,88	382 279,29	672 220,59
ИТОГО					7 673 912,95	109 583 710,30	109 442 497,85	637 080 730,31	1 012 937 755,88	107 240 386,80	905 697 369,08

за 2024 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»

Таблица №3

Арендодатель	Номер договора, дата	Срок		Предмет аренды	Балансовая стоимость на 31.12.2023г.	Фактическая стоимость	Сумма начисленной амортизации за отчетный период (линейный способ)		Балансовая стоимость на 31.12.2024г
		аренды по договору	полезного использования исходя из намерений Общества				Всего	в том числе включено в бала. ст-ть незаверш. производства (объект строит-ва)	
Арендодатель 1	№35030-Z от 21.04.2021г.	до 20.04.26г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:36	982 601,80	1 885 824,65	346 858,48	2 521 567,97	0
	№6/н от 22.07.2022г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:3	544 243 791,49	-7 203,94	-	544 236 587,55	0
	№6/н от 22.07.2022г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1349	-	379 673 470,35	-	-	379 673 470,35
	№6/н от 22.07.2022г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1350	-	477 196 032,49	-	-	477 196 032,49
Арендодатель 2	№167 от 26.04.2021г.	до 12.08.26г.	до 16.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:42	3 692 715,70	3 860 353,94	1 020 135,79	6 532 933,85	0
	№168 от 26.04.2021г.	до 12.08.26г.	до 16.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:355	3 254 638,24	3 627 368,29	923 548,71	5 958 457,82	0
	№169 от 26.04.2021г.	до 12.08.26г.	до 16.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:354	2 707 758,04	3 016 750,25	768 307,06	4 956 201,23	0
	№1066 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1342	-	5 280 563,16	142 717,92	-	5 137 845,24
	№1063 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1343	-	278 947,19	7 539,12	-	271 408,07
	№1062 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1344	-	369 351,08	9 982,46	-	359 368,62
Арендодатель 3	№1063 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1345	-	85 708,64	2 316,44	-	83 392,20
	№1064 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1346	-	69 756,13	1 885,30	-	67 870,83
	№1070 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1347	-	1 007 950,63	27 241,90	-	980 708,73
	№1073 от 25.10.2024г.	до 31.12.30г.	до 31.12.30г.	ЗУ 50:10:0010115:1348	-	685 050,34	18 514,88	-	666 535,46
ИТОГО				554 881 505,27	877 029 923,20	3 269 048,06	564 205 748,42	864 436 631,99	

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2024 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»**

В отчетном периоде, на основании пп а) п.11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество не признавало предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде и учитывает арендованное имущество на забалансовом счете 001 по следующему краткосрочному договору аренды:

№ пп	Договор	Срок действия договора	Арендуемый объект (наименование, адрес)	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Учтено на забалансовом счете 001 по кадастровой стоимости, руб. коп.
1	Договор аренды № НП-01/ЮЖ/03-23 от 28.03.2023	с 28.03.23 до 29.02.24	Нежилое помещение по адресу: МО, Одинцовский р-н, г. Звенигород, мкрн. Южный, владение 60, стр.1, пом. 22	50:49:0010201:1386	16,7	234 822,21
2	Договор аренды № НП-01/ЮЖ/03-24 от 01.03.2024	с 01.03.24 по 31.01.25	Нежилое помещение по адресу: МО, Одинцовский р-н, г. Звенигород, мкрн. Южный, владение 60, стр.1, пом. 22	50:49:0010201:1386	16,7	234 822,21
3	Договор аренды № НП-01/ЮЖ/03-25 от 01.02.2025	с 01.02.25 до 31.12.25	Нежилое помещение по адресу: МО, Одинцовский р-н, г. Звенигород, мкрн. Южный, владение 60, стр.1, пом. 22	50:49:0010201:1386	16,7	214 966,91

Арендуемое нежилое помещение используется Обществом для офисных целей. Затраты, связанные с поступлением предмета аренды по указанным договорам и приведением его в пригодное для использования состояние, отсутствуют.

Арендная плата составляет 35 000,00 руб. в месяц, в том числе НДС – 20%.

Сумма арендных платежей за отчетный период аренды:

- по договору № НП-01/ЮЖ/03-23 от 28.03.2023г. составила 70 тыс. руб.

- по договору № НП-01/ЮЖ/03-24 от 01.03.2024г. составила 350 тыс. руб.

Сумма арендных платежей по указанным краткосрочным договорам равномерно учитывается в течение срока аренды в составе общехозяйственных расходов Общества.

Оборотные активы

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Запасы - всего	199 077	81 557	
в том числе: Незавершенное производство	199 077	81 557	

В составе строки 1210 «Запасы» отражена сумма накопленных прямых расходов (на проектирование, предпроектные проработки и изыскания, по аренде земельных участков и пр), связанных с осуществлением основной деятельности по объектам незавершенного строительства, предназначенных для реализации инвестиционного проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе, одобренным Распоряжением Министерства жилищной политики МО от 12.08.2024 № УДПТ17/0021-24.

Статьи незавершенного производства подверглись анализу на возможное обесценение, статей затрат, подверженных обесценению не выявлено. Резерв не создавался.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2024 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»*

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	10	10	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	54 432	(12 969)	-
ИТОГО	54 442	(12 959)	-

За отчетный период изменения в Уставный капитал не вносились, на 31.12.2024 года уставный капитал оплачен полностью.

Долгосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1400 (тыс. руб.):

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1. стр. 1410 «Заемные средства»	143 764	89 225	-
в том числе:			-
Займы	122 000	78 100	-
Проценты	21 764	11 125	-
2. стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	253 688	203 278	-
в том числе по видам обязательств:			-
По кредиторской задолженности - процентным расходам по арендным обязательствам	26 810	88 581	-
По незавершенному производству	10 769	3 721	-
По основным средствам (ППА)	216 109	110 976	-
3. стр. 1450 «Прочие обязательства»	324 262	478 504	-
в том числе: Обязательства по аренде	324 262	478 504	-
ИТОГО	721 714	771 007	-

По строке 1410 баланса по состоянию на 31.12.2024г числится задолженность по займам и проценты по ним на общую сумму 143 764 тыс. руб. Займы получены денежными средствами на расчетный счет Общества. Договоры займа являются процентными и исполнены займодавцами полностью в соответствии с условиями договоров. За отчетный период операции по возврату займов отсутствуют, сроки погашения займов по условиям договоров – до 31.12.2030г.

Краткосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1500 (тыс. руб.):

	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1. стр. 1520 «Кредиторская задолженность»	3 905	1 696	
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 892	1 693	
Прочая задолженность	2 013	3	
2. стр. 1550 «Прочие обязательства»	581 435	93 430	
в том числе: Обязательства по аренде	581 435	93 430	
ИТОГО	585 340	95 126	

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах.

За отчетный период у Общества отсутствуют выручка от основного вида деятельности, себестоимость продаж и коммерческие расходы.

В составе управленческих расходов Общества учтены следующие общехозяйственные расходы:

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

Статьи затрат	2024 год	2023 год
Расходы на нотариальные услуги	3	-
Расходы на услуги связи	4	3
Расходы по аренде имущества	350	266
Расходы на консультационные и иные аналогичные услуги	11	-
Расходы на аудиторские услуги	260	-
Расходы на публикацию отчетности	1	-

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2024 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»*

Расходы по приобретению лицензий, неискл. прав	21	13
Расходы по оплате труда	2 156	-
Расходы по взносам в ФСС от НС и ПЗ	19	-
Расходы по страховым взносам	419	-
Расходы материальные	-	5
ИТОГО	3 245	287

Затраты на производство по итогам 2024 года, которые раскрыты в Разделе 6 табличных пояснений по строке 5600 составляют 3 245 тыс. руб., по итогам 2023 года составляют 287 тыс.руб.

В связи с тем, что в отчетности за предыдущий период (2023 год) информация по затратам на производство по статьям затрат была раскрыта не в полном объеме в Разделе 6 табличных пояснений текущего периода отражены сопоставимые значения верно, а именно:

- материальные затраты (строка 5610) в сумме 5 тыс. руб.
 - амортизация (строка 5640) в сумме 3 084 тыс. руб.
 - прочие затраты (строка 5650) в сумме 78 755 тыс. руб. которые отнесены в состав затрат по строительству.
 - изменения остатков (прирост {-}) незавершенного производства (строка 5680) в сумме (81 557) тыс. руб.
 - итого расходы по основным видам деятельности (строка 5600) в сумме 287 тыс. руб.
- Итоговый показатель изменения не требовал.

Расшифровка стр. 2330-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

Статьи затрат	2024 год	2023 год
Проценты к уплате	10 780	11 125
Из них:		
проценты по займам	10 639	11 125
проценты по арендным обязательствам	141	-
Прочие расходы – всего	10 589	3 845
из них:		
Расходы по аренде по размежеванным ЗУ	1 203	-
Расходы на услуги банков	8	3
Расходы не принимаемые в НП	19	-
Расходы по резервам по сомнительным долгам	8 859	-
Списание по итогам инвентаризации	-	3 816
Расходы по списанному НДС	500	-
Прочие расходы		26

Прибыль Общества до налогообложения составила 61 177 тыс. руб.

5. Расчетов по налогу на прибыль

Налоговые ставки по налогу на прибыль, применяемые Обществом: общая ставка - 20%, в том числе: в федеральный бюджет - 3%, в региональный бюджет - 17%.

С 01.01.25г. налоговые ставки по налогу на прибыль, применяемые Обществом: общая ставка - 25%, в том числе: в федеральный бюджет - 8%, в региональный бюджет - 17%.

Сумма налога на прибыль к уплате за 2024 год отсутствует, так как деятельность в 2024 году была убыточной, что соответствует данным налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за 2024 год.

За 2024 год Обществом начислен условный расход по налогу на прибыль в сумме 12 235 тыс. руб. из расчета: 61 177 тыс. руб. x 20%=12 235 тыс. руб.

За 2024г. Обществом начислен постоянный налоговый расход в сумме 425 тыс. руб., из расчета: 2 128 тыс. руб. x 20%=425 тыс. руб.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2024 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»*

За 2024г. Обществом начислен условный доход от пересчета ОНА (Таблица №1) по налогу на прибыль в сумме 52 440 тыс. руб.

За 2024г. Обществом начислен условный расход от пересчета ОНО (Таблица №2) по налогу на прибыль в сумме 50 738 тыс. руб.

В 2024г. был произведен пересчет ОНА и ОНО в связи с досрочным расторжением договоров по аренде ЗУ, по которым были признаны обязательства ППА и арендные обязательства в сумме 17 182 тыс. руб., из расчета: (85 774 тыс. руб. + 141 тр.) x 20%=17 182 тыс. руб.

В результате чего образовалась прибыль по данным бухгалтерского учета размере 6 224 тыс. руб., из расчета (-12 235-425+52 440-50 738+17 182)

Отложенный налоговый актив на 31.12.24г.:

-Отложенный налоговый актив по убытку текущего года в сумме 13 888 тыс. руб., из расчета: 13 888 тыс. руб. x 20%=2 778 тыс. руб.;

-Отложенный налоговый актив по убыткам прошлых лет в сумме 2 288 тыс. руб., из расчета: 11 422 тыс. руб. x 20%=2 288 тыс. руб.;

-Уменьшение отложенного налогового актива по арендным обязательствам по причине расторжения договоров аренды и выбытия предметов аренды, из расчета 1 016 389 тыс. руб. x 20%=203 278 тыс. руб.;

-Отложенный налоговый актив по арендным обязательствам текущего периода в сумме 202 552 тыс., из расчета: 1 012 762 тыс. руб. x 20%= 202 552 тыс. руб.;

-Отложенный налоговый актив по резервам сомнительных долгов в сумме 1 772 тыс. руб., из расчета: 8 859 тыс. руб. x 20%=1 772 тыс. руб.;

-Отложенный налоговый актив по расходам на незавершенному производству в сумме 370 тыс. руб., из расчета: 1 852 тыс. руб. x 20%= 370 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Незавершенное производство	463		
Из них:			
Затраты по аренде земельных участков	463		
Резервы сомнительных долгов	2 215		
Убыток текущего периода	4 044		
Убыток прошлых лет	2 288	2 288	
По арендным обязательствам	253 191	203 278	
ИТОГО	262 201	205 566	

Изменения отложенного налогового актива на 01.01.25г.

Таблица №1

Вид актива	Вычитаемая временная разница	Вычитаемая временная разница		изменение разниц
		Ставка налога на прибыль 20%		Ставка налога на прибыль 25%
		31.12.2023	31.12.2024	на 01.01.25
Незавершенное производство	1 852 277,48		370 455,50	463 069,37
Из них:				
Затраты по аренде земельных участков	1 852 277,48		370 455,50	463 069,37
Резервы по сомнительным долгам	8 858 905,89		1 771 781,18	2 214 726,47
Убыток текущего периода	13 887 639,93		2 777 527,99	3 471 909,98
Убытки прошлых лет	11 442 144,26	2 288 428,85	2 288 428,85	2 860 536,07
Арендные обязательства 2023г.	1 016 388 880,11	203 277 776,02		-
Арендные обязательства 2024г.	1 012 762 346,14		202 552 469,23	253 190 586,54
ИТОГО		205 566 204,87	209 760 662,74	262 200 828,43

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2024 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»*

Отложенное налоговое обязательство на 31.12.24г.:

- отложенное налоговое обязательство по кредиторской задолженности (процентным расходам по арендным обязательствам) текущего года в сумме 21 448 тыс. руб., из расчета: 107 240 тыс. руб. x 20% = 21 448 тыс. руб.;
- отложенное налоговое обязательство по незавершенному производству текущего года в сумме 8 615 тыс. руб., из расчета: 43 074 тыс. руб. x 20% = 8 615 тыс. руб.;
- отложенное налоговое обязательство по основным средствам (ППА) текущего года в сумме 172 887 тыс. руб., из расчета: 864 437 тыс. руб. x 20% = 172 887 тыс. руб.;

Изменение отложенного налогового обязательства на 01.01.25г.

Таблица №2

Вид актива	Налогооблагаемая временная разница	Вычитаемая временная разница		изменение разниц
		Ставка налога на прибыль 20%		Ставка налога на прибыль 25%
		31.12.2023	31.12.2024	на 01.01.25
Кредиторская задолженность 2023г.	442 904 834,48	88 580 966,90	-	-
Кредиторская задолженность 2024г.	107 240 386,70		21 448 077,34	26 810 096,68
Незавершенное производство 2023г	18 602 640,36	3 720 528,07		-
Незавершенное производство 2024г	43 073 709,74		8 614 741,95	10 768 427,44
<i>Из них:</i>				
Амортизация права пользования активом	6 353 054,37		1 270 610,87	1 588 263,59
Арендные обязательства	36 720 655,37		7 344 131,08	9 180 163,85
Основные средства 2023г.	554 881 505,27	110 976 301,05	-	-
Основные средства 2024г.	864 436 631,99		172 887 326,40	216 109 158,00
ИТОГО		203 277 796,02	202 950 145,69	253 687 682,11

6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.

Денежные средства и денежные эквиваленты, представленные в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2024 года по строке 1250, являются денежными средствами, находящимися на расчетном счете в банке, в полном объеме доступны для использования Обществом, без ограничений.

В течение отчетного периода отсутствуют:

- денежные потоки, относящиеся к прекращаемой деятельности;
- открытые, но не использованные кредитные линии;
- денежные средства, полученные на условиях овердрафта;
- полученные поручительства третьих лиц, не использованные на отчетную дату для получения кредита;
- суммы займов (кредитов), недополученных на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам);
- средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

В течение отчетного периода платежи по текущим операциям производились за счет поступлений от финансовых операций (получение займов), что соответственно отражено по разделам «Денежные потоки от финансовых операций». Поступления по текущим операциям составили 4 тыс. руб., возврат госпошлины за прошлый период.

Погашение заемных обязательств за отчетный период отсутствуют.

7. Прочие пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности

В отчетном периоде Обществом не проводились операции, выраженные в иностранной валюте, и неденежные операции.

8. Сведения об исполнительных и контролирующих органах Общества по состоянию на 31.12.2024 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены в едином лице:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Лесин Роман Алексеевич.

9. Сведения об условных фактах хозяйственной деятельности и условных обязательствах

На дату подписания отчетности на 31.12.2024 года у Общества отсутствуют судебные разбирательства и задолженность и/или разногласия с налоговыми органами, информация о которых подлежит раскрытию и влияют на бухгалтерскую отчетность.

Иные условные факты хозяйственной деятельности (т.е. события, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшиеся до отчетной даты, но не завершённые на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрыть в соответствии с требованиями нормативных актов, отсутствуют.

10. Оценочные обязательства (ПБУ 08/2010) и оценочные значения (ПБУ 21/2008)

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков формируется исходя из величины, равной сумме обязательства организации оплатить неиспользованный очередной отпуск каждому работнику с учетом страховых взносов. По условиям принятой учетной политики Общества резерв на оплату отпусков сотрудников начисляется ежеквартально, из расчета по каждому сотруднику, исходя из оставшегося количества дней неиспользованного отпуска на отчетную дату и среднедневного заработка, с учетом страховых взносов и взносов на травматизм. Сумма резерва на оплату отпусков отражается только в бухгалтерском учете и относится на расходы по обычным видам деятельности.

Начислено за 2024 год – 170 тыс. руб.;

Использовано за 2024 год – 170 тыс. руб.;

Сумма на 31.12.2024г – 0,00 тыс. руб. (неиспользуемые отпуска по сотрудникам отсутствуют).

Оценочные значения представлены в балансе Общества резервом по сомнительным долгам.

В течение 2024 года в связи с выявленной сомнительной задолженностью был создан резерв в сумме 8 859 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г резерв по сомнительным долгам составил 8 859 тыс. руб.

Другие оценочные значения отсутствуют.

11. 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. Химки Московской области.

12. Контролируемые сделки

В отчетном периоде Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми.

13. Государственная помощь

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

14. События после отчетной даты (ПБУ 7/98)

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности никакие события, по мнению руководства, не оказали прямого существенного влияния на деятельность Общества.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

В тоже время, другие возможные события, происходящие вследствие развития геополитической ситуации, которые могут произойти после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности, могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать.

15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества на 31.12.2024 года сформирована исходя из принципа допущения непрерывности его деятельности в ближайшем будущем.

Полученная бухгалтерская прибыль за отчетный период, сформировала положительное значение показателя чистых активов на 31.12.2024г, наличие отрицательных денежных потоков от текущих операций являются специфическим следствием деятельности Застройщика на ее начальном этапе – отсутствие признанных доходов при наличии ежемесячно признаваемых общехозяйственных расходов. При формировании источников для финансирования продолжения основной деятельности эти показатели не являются ограничивающими. Временный разрыв в сумме денежных поступлений и расходов покрывается за счет процентных займов и сумм, привлеченных для этой цели денежных средств за отчетный период не является чрезмерной.

Планируется реализация проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе, получение финансирования по договору кредитной линии, по которой банк будет выступать эскроу-агентом.

Строительство будет осуществлено на земельных участках, находящихся в аренде у застройщика:

- с кадастровым номером 50:10:0010115:1342, площадью 31 966,41 кв. м, вид разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», «Хранение автотранспорта», «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», расположенный по адресу: МО, г. Химки, ш. Куркинское;

- с кадастровым номером 50:10:0010115:1343, площадью 4 244 кв. м, вид разрешенного использования: «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», расположенный по адресу: МО, г. Химки, ш. Куркинское;

- с кадастровым номером 50:10:0010115:1344, площадью 3 627 кв. м, вид разрешенного использования: «Благоустройство территории», расположенный по адресу: МО, г. Химки, ш. Куркинское;

- с кадастровым номером 50:10:0010115:1345, площадью 277 кв. м, вид разрешенного использования: «улично-дорожная сеть», расположенный по адресу: Российская Федерация, МО, городской округ Химки, город Химки, шоссе Куркинское;

- с кадастровым номером 50:10:0010115:1346, площадью 685 кв. м, вид разрешенного использования: «Благоустройство территории», расположенный по адресу: Российская Федерация, МО, городской округ Химки, город Химки, шоссе Куркинское;

- с кадастровым номером 50:10:0010115:1347, площадью 9 898 кв. м, вид разрешенного использования: «Благоустройство территории», расположенный по адресу: Российская Федерация, МО, городской округ Химки, город Химки, шоссе Куркинское;

- с кадастровым номером 50:10:0010115:1348, площадью 2 213,71 кв. м, вид разрешенного использования: «Улично-дорожная сеть», расположенный по адресу: Российская Федерация, МО, городской округ Химки, город Химки, шоссе Куркинское;

- с кадастровым номером 50:10:0010115:1349, площадью 2 114 кв.м., вид разрешенного использования: «Стоянка транспортных средств», расположенный по адресу: Российская Федерация, МО, городской округ Химки, город Химки, шоссе Куркинское;

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2024 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»*

- с кадастровым номером 50:10:0010115:1350, площадью 2 658 кв.м., вид разрешенного использования: «Улично-дорожная сеть», расположенный по адресу: Российская Федерация, МО, городской округ Химки, город Химки, шоссе Куркинское.

Будут размещены объекты жилого и нежилого назначения со следующими технико-экономическими показателями:

№	Наименование показателей	Ед.изм.	показатели	Примечания
I	Площадь проектируемой территории	га	5,3	
II	Параметры планируемой жилой застройки			
1	Этажность	эт.	9-25	
2	Площадь жилых помещений	кв.м.	не более 60 320	
3	Площадь нежилых помещений	кв.м.	2 600	На 1-х этажах МКД, без учета нежилых помещений в подземной части здания
4	Площадь встроенно-пристроенного ДОО	кв.м.	2 500	Встроенно-пристроенный в МКД на 1 и 2 этажах
III	Мощность объектов социальной инфраструктуры проектируемой территории			
1	Суммарная поэтажная площадь	тыс.кв.м		
2	Дошкольные образовательные организации (детские сады)	мест	140	65 мест на 1000 жит.
3	Общеобразовательные организации (школы)	мест	300	135 мест на 1000 жит. Предусмотрено проектирование и строительство пристройки на 300 мест к существующей МБУ СОШ № 27
5	Поликлиники	пос./смену	38	17,75 пос./см. на 1000 жит. Предусмотрено финансирование объектов здравоохранения в размере эквивалентном созданию 38 пос/смену в объектах амбулаторно-поликлинического отделения
6	Спортивные плоскостные сооружения	кв.м	2 043	948,3 кв.м. на 1000 жителей
IV	Рабочие места, в т.ч.:			Генеральным планом часть дефицита рабочих мест покрывается за счет профицита на территории г. Химки
1	На территории	р.м.	243	
2	На прилегающих территориях	р.м.	0	
V	Расчетное количество машиномест, в т.ч.:			Рассчитывается на этапе подготовки документации по планировке территории в соответствии с РНГП МО
1	Постоянного хранения	м/м	-	
2	Временного хранения	м/м	-	

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 года и после этой даты (включая проведение специальной военной операции), по нашему мнению, не приведет к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- экономику Общества введение санкционных ограничений напрямую не затрагивает;
- текущий уровень ключевой ставки ЦБ РФ учтен при разработке бизнес-плана и составлении финансовой модели движения денежных средств при реализации Проекта. Ее изменения в следующих отчетных периодах, возможно приведут к снижению расчетных показателей по прибыли, но такое снижение не будет критичным. И в случае государственной поддержки строительной отрасли в этой части данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной независимости от поставок импортного оборудования и материалов для целей строительства Объекта;
- низкий уровень влияния изменений валютного законодательства и курсов валюты, учитывая расчеты по Проекту в рублях;

- мы не предполагаем существенного снижения спроса на недвижимость в 2025-2027 гг по сравнению с учтенным при расчете финансовой модели по проекту. Кроме этого, благодаря мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования, считаем, что катастрофического спада не произойдет.

Общество намерено и имеет возможности осуществить запланированное строительство объектов по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе, обеспечить ввод в эксплуатацию к концу 2030 года и за счет полученной прибыли от продажи жилых и нежилых помещений в построенном Объекте покрыть убытки, накопленные за период строительства.

16. Информация о потенциальных рисках

Общество рассматривает управление потенциальными 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 может быть подвергнуто 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 удержать 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 прогнозными, Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы заимствований и другие.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны инвесторов, соинвесторов, участников долевого строительства, покупателей, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом будут сформированы резервы по сомнительным долгам.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности являются меры по сохранению уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях.

17. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется по правилам ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28.06.2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности (за более чем на 5%).

За отчетный период ошибки отсутствуют.

18. 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 отчетном периоде осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Иски и предписания в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества отсутствуют.

19. Сведения о связанных сторонах и об операциях со связанными сторонами за отчетный период

Перечень связанных/аффилированных лиц на 31.12.2024 года:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля афф. лица, приходящаяся на голосующие доли в уставном капитале, %
1	2	3	4	5
1.	Лесин Роман Алексеевич	Лицо является учредителем и единоличным исполнительным органом общества	100 %	100%
2.	ООО "А2" (ИНН 5032356802)	Генеральный директор и учредитель Лесин Роман Алексеевич Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества и является учредителем Общества	100 %	100 %
3.	ООО "СТРОЙИНВЕСТ" (ИНН 5015009439)	Генеральный директор и учредитель Лесин Роман Алексеевич Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества и является учредителем Общества (до 16.02.2024 г. – учредитель; до 13.03.2024 г. – генеральный директор).	100 %	100 %

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

Лесин Роман Алексеевич

- в апреле 2023 г. заключен договор займа, со сроком погашения до 31.12.2030 г. в сумме 100 000 тыс. руб., в декабре 2024 г. подписано дополнительное соглашение на продление срока погашения беспроцентного займа по данному договору до 31.12.2030г. Движения по данному договору в течение 2024 года не было. В составе кредиторской задолженности по заемным обязательствам отражено 100 000 рублей по состоянию на 31.12.2024 года.

- на основании трудового договора за 2024г. была начислена и выплачена заработная плата в размере 610 тыс. руб. На 31.12.2024 задолженность отсутствует.

ООО «А2» (ИНН 5032356802):

На 01.01.2024 года в составе дебиторской задолженности отражена сумма долга ООО «А2» в сумме 7 659 тыс. руб., учтенная при выделении из ООО «СТРОЙИНВЕСТ». Движение по данной задолженности отсутствовало. Данная задолженность признана просроченной и в 2024 году по ней на всю сумму был создан резерв.

ООО "СТРОЙИНВЕСТ" (ИНН 5015009439)

На 01.01.2024 года в составе дебиторской задолженности отражена сумма долга ООО «СТРОЙИНВЕСТ» в сумме 40 тыс. руб., учтенная при выделении из ООО «СТРОЙИНВЕСТ». Движение по данной задолженности отсутствовало. Данная задолженность признана просроченной и в 2024 году по ней на всю сумму был создан резерв.

20. Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарным владельцем на 31.12.2024 года являлся: Лесин Роман Алексеевич -100% УК.

21. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой бухгалтерской (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.

Общество все расчеты осуществляет в рублях.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

07.02.2025 года



Лесин Р.А.

Артемова Е.В.