

ООО «Специализированный Застройщик «Галс-Кузнецкий мост»

ИНН 97140304621 КПП 771401001
125284, Москва г, Внутригородская территория
муниципальный округ Беговой,
Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5,
Помещение 82/5
ОГРН 1237700918795

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Галс-Кузнецкий мост» за 2024год

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

Раздел I. Общие положения

1. Основные сведения об Обществе

Полное фирменное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Кузнецкий мост». Устав ООО «Специализированный застройщик «Галс-Кузнецкий мост» утверждён Решением единственного участника № 03/04-2024г, зарегистрирован 04.04.2024г. МИ ФНС № 46 по г. Москве за ГРН 2247703810220

Сокращенное фирменное наименование Общества – ООО «СЗ «Галс-Кузнецкий мост»

1.1. Адрес Общества: 125284, Москва г, Внутригородская территория муниципального округа Беговой, Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5, помещение 82/5

1.2. Сведения о государственной регистрации Общества

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: ОГРН 1237700918795;

Дата регистрации: 21.12.2023г.;

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

1.3. Участники общества, структура капитала

По состоянию на 31.12.2024 100% долей в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Галс-Кузнецкий мост» входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Девелоперские активы» находящегося в доверительном управлении у ООО «Баланс Эссет Менеджмент».

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2024 составляет 10 174 220 147,49 рублей

2. Состав органов управления Общества

2.1. Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Журко Алексей Владиславович, назначенный на основании Решения единственного участника Общества от 11.03.2024г. № 01/03-2024г., действует до настоящего времени.

2.2. Состав совета директоров Общества избранного Решением единственного участника № 19/02-2024 от 19.11.2024г.

- Мухин Андрей Анатольевич;
- Регеда Екатерина Владимировна;
- Сугаченко Василий Николаевич.

3. Численность сотрудников общества на 31.12.2024 составила 2 человек.

По состоянию на 31.12.2024 года Общество не является субъектом малого предпринимательства.

4. Основной вид деятельности Общества

4.1. Услуги Заказчика-Застройщика, специализирующиеся на сегментах жилой и коммерческой недвижимости, деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора.

4.2. Основные Коды ОКВЭД - 71.12.1

5. Сведения об аудиторской организации (аудиторах) Общества

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

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СКОУП».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «СКОУП»

ИНН: 7706453090 ОГРН: 1187746409751

ООО «СКОУП» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС) и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов решением от 02.03.2020 года за основным регистрационным номером записи ОРНЗ 12006079975.

Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представление информации к бухгалтерской отчетности

1. Основы составления отчетности:

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных

Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная/справедливая стоимость, или по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

Для ООО «СЗ «Галс-Кузнецкий мост» отчетным годом является период с 01 января 2024 по 31 декабря 2024 года. Инвентаризация активов и обязательств Общества проведена по состоянию на 01.10.2024.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие».

2. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 ноября 2006г. № 154н.

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ, составил:

Валюта	31.12.2024	31.12.2023	в рублях
			31.12.2022
USD (Доллар США)	101,6797	89,6883	70,3375
EUR (Евро)	106,1028	99,1919	75,6553

Курсовые разницы, за период с 2022 по 2024 по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату отсутствовали.

3. Нематериальные активы

С 2024 года учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Общество не устанавливает лимит стоимости Активов, удовлетворяющих условиям п. 4 ФСБУ 14/2022. Срок полезного использования НМА определяется в месяцах исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на забалансовом счете 012 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

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

Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе нематериальных активов, находящихся в залоге отсутствуют.

Данные о первоначальной, остаточной стоимости, размере накопленной амортизации, наличии и движении нематериальных активов, представлены в нижеследующих таблицах:

в тыс. руб.

Наименование	Период	Изменение за период					На конец периода		
		Первоначальная стоимость	Амортизация	Увеличение стоимости	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Нематериальные активы	за 2024г.	-	-	8 076	(13)	-	-	8 076	(13)
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты нематериальных активов – Всего :	за 2024г.	-	-	8 076	(13)	-	-	8 076	(13)
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Права пользования	за 2024г.	-	-	8 076	(13)	-	-	8 076	(13)
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, а также МСФО (IAS) 16.

В 2024 году Общество применяло лимит стоимости основных средств 100 000 руб.

При признании в бухгалтерском учете основные средства (в том числе инвестиционная недвижимость) оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств, имеющие стоимость 100 000 руб. и более, оцениваются в бухгалтерском учете:

- отличные от инвестиционной недвижимости основные средства по первоначальной стоимости;

- инвестиционная недвижимость по переоцененной стоимости.

Стоимость объектов основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости, погашается посредством начисления амортизации. Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, не подлежит амортизации.

4.1. В составе основных средств Общество отражает объект недвижимости, расположенный по адресу : г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 1. включая оборудование. В текущем периоде нежилое здание сдается в аренду.

Проверка элементов амортизации объектов основных средств в целях бухгалтерского учета (СПИ, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) на соответствие условиям использования основных средств проведена по состоянию на 31.12.2024 года.

По результатам проведенной проверки элементов амортизации (изменение СПИ), вызванные новыми обстоятельствами распределения во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования основных средств не выявлено.

4.2. В составе объектов основных средств Общество отражает Право пользования активами предметом аренды (ППА) в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

В течении 2024 года произошли изменения величины обязательства по договорам аренды в связи с расторжением договоров аренды земельных участков и нежилого помещения, стоимость права пользования активом скорректирована на сумму переоценки обязательства по аренде 8749 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 года Обществом проведена проверка фактической стоимости актива и обязательств по арендным платежам. В результате проведенной проверки существенные изменения условий договоров аренды и иных критериев оценки стоимости ППА скорректированы по сроку реализации строительства и реконструкции проекта.

4.3. Объектами инвестиционной недвижимости является нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15, стр.3.

Объекты предназначены для сдачи в аренду, приняты на учет по первоначальной стоимости и оцениваются как инвестиционная недвижимость.

В налоговом учете объекты основных средства не переоценивают, при этом при дооценке объектов возникают разницы по ПБУ 18/02.

По состоянию на 31.12.2024 года Обществом проведена проверка справедливой стоимости объекта, которая не выявила существенных изменений справедливой стоимости над балансовой стоимостью объектов.

Информация о первоначальной и остаточной стоимости основных средств, накопленной амортизации, наличие и движение по основным средствам представлена в нижеследующих таблицах:

Информация о первоначальной и остаточной стоимости основных средств за 2024 год:

в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка/изменение оценочных значений		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	результат оценки справедливой стоимости		
Основные средства всего:	за 2024г.	-	-	4 448 616	-	(4 269)	-	4 441 262	(4 269)	
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Основные средства в организации	за 2024г.	-	-	3 592 935	-	(3 799)	-	3 592 935	(3 799)	
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе :										
- Здание	за 2024г.	-	-	3 583 918	-	-	-	3 583 918	-	
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Оборудование	за 2024г.	-	-	9 017	-	(3 799)	-	9 017	(3 799)	
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Инвестиционная недвижимость	за 2024г.	-	-	834 249	-	-	-	834 249	-	
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Аренднованное имущество (ППА)	за 2024г.	-	-	21 432	(7 354)	(470)	-	14 078	(470)	
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	

Иное использование основных средств представлено в таблице:

в тыс. руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	643
- Нежилое помещение	-	643

5 Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ «Запасы» 5/2019, утвержденного приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н., а также могут применяться в случае необходимости положения МСФО (IAS) 2 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н в части, не противоречащей иным нормативным актам в области регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Оценка запасов в части сырья и материалов при их списании по направлениям расходования осуществляется по средней себестоимости единицы.

Активы стоимостью менее 100 000 руб. и сроком службы более 12 месяцев являются группой основных средств, информация о которых заведомо незначительна для Общества с учётом особенности её деятельности и структуры активов. Стоимость таких активов списывается на затраты по мере передачи в эксплуатацию с применением счета учета 10 «Материалы» и отражается за балансом для осуществления контроля за сохранностью.

При проверке балансовой стоимости объектов недвижимости, предназначенных для продажи на обесценение по состоянию на 31.12.2024 года превышение фактической стоимости запасов данной категории над расчетной чистой стоимостью продажи не выявлено.

Общество в составе Запасов по строке 1211 по состоянию на 31.12.2024 г. отражает затраты капитального характера в долгосрочном периоде, направленные на реализацию инвестиционного проекта по реконструкции и строительству объекта: «Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями» по адресам: г. Москва, ул. Рождественка, земельный участок 10/2/1, Рождественка ул., влд. 8, стр. 1, ул. Кузнецкий Мост, вл. 17, стр. 1., и по объекту: «Многоквартирный жилой дом», расположенный на земельном участке по адресу: ул. Кузнецкий Мост, вл. 17, стр. 3. для дальнейшей реализации объектов недвижимости участникам долевого строительства и покупателям.

Общество в составе Запасов по строке 1212 по состоянию на 31.12.2024 г. отражает объекты недвижимости, предназначенные для продажи покупателям в краткосрочном периоде.

Движение Запасов, отраженных по строке 1210 бухгалтерского баланса представлено в таблице:

Информация о движении Запасов за 2024 год:

в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода			
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	Рекласс по срокам	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	за 2024г. за 2023г.	-	-	-	6 653 067	-	-	-	6 653 067	-	-
в том числе:											
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	за 2024г. за 2023г.	-	-	-	5 368 187	-	-	-	5 368 187	-	-
-Незавершенное строительство с	за 2024г. за 2023г.	-	-	-	5 341 974	-	-	-	5 341 974	-	-
- Арендованное имущество (ППА)	за 2024г. за 2023г.	-	-	-	26 213	-	-	-	26 213	-	-
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации менее 1 года	за 2024г. за 2023г.	-	-	-	1 284 880	-	-	-	1 284 880	-	-
-Объекты недвижимости	за 2024г. за 2023г.	-	-	-	1 270 494	-	-	-	1 270 494	-	-
- Арендованное имущество (ППА)	за 2024г. за 2023г.	-	-	-	14 386	-	-	-	14 386	-	-

6. Прочие внеоборотные активы

Общество отражает в составе прочих внеоборотных активов объекты не удовлетворяющие признакам нематериальных активов, такие как Лицензии на использование ПО, права на использование товарных знаков, которые способны приносить экономические выгоды в ходе обычной деятельности в течение периода, превышающего 12 месяцев.

Движение Прочих внеоборотных активов, отраженных по строке 1190 бухгалтерского баланса представлено в таблице:

Наименование показателя	Период	в тыс. руб.					
		На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Поступило	Выбыло объектов первоначальная стоимость	Погашено /Списано	Переоценка/и изменение оценочных значений Первоначальная стоимость	Первоначальная стоимость
Прочие внеоборотные активы – всего:	за 2024г.	-	-	14	-	-	14
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
-Права на использование товарных знаков - создание	за 2024г.	-	-	14	-	-	14
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, относиться к краткосрочной задолженности, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская задолженность, относиться к долгосрочной задолженности, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты.

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

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

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

По строке 1240 в составе Прочей дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты после отчетной даты бухгалтерского баланса Общество отражает проценты к получению по депозитам со сроком погашения в течении 3 месяцев в сумме 439 тыс. руб.

Общество создает резервы по сомнительным долгам, структура резервов и изменения за отчетный период представлена в пункте 14.1 текущего раздела.

В бухгалтерской отчетности за 2024 год дебиторская задолженность отражена за минусом созданного резерва по сомнительным долгам, которые сформированы Обществом. Задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Движение Дебиторской задолженности, отраженной по строке 1230 бухгалтерского баланса представлено в таблице:

		в тыс. руб.						
		На начало года		Изменения за период			На конец периода	
Наименование показателя	Период	Первоначальная стоимость	Резерв	Поступило	Погашено /Списано	Рекласс задолженности	Остаточная стоимость	Резерв
Дебиторская задолженность со сроком погашения в течении 1 года –	за 2024г	10 174 210	-	1 615 026	(11 599 006)	-	90 230	-
	за 2023г							
Всего :		10 174 210	-	-	-	-	10 174 210	-
- Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2024г	-	-	294 605	(294 554)	-	51	-
	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-
-Авансы выданные	за 2024г	-	-	276 547	(191 181)	-	85 366	-
	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-
- Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	за 2024г	-	-	113 377	(112 728)	-	649	-
	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-
-Прочие дебиторы	за 2024г.	10 174 210	-	830 497	(11 000 543)	-	4 164	-
	за 2023г.	-	-	10 174 210	-	-	10 174 210	-
- в том числе: задолженность учредителя по вкладу в уставный капитал	за 2024г.	10 174 210	-	-	(10 174 210)	-	-	-
	за 2023г.			10 174 210	-	-	10 174 210	-

8. Денежные средства и денежные эквиваленты.

По строке 1251 бухгалтерского баланса Общество отражает открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или с возможностью досрочного изъятия средств, краткосрочные депозиты, краткосрочные векселя кредитных организаций и иные высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения (размещения) до 3-х месяцев:

Информация о существенных денежных потоках Общества между контролирующим обществом, дочерними (зависимыми) Обществами и иными связанными сторонами в соответствии с п.20 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» представлена в пункте 4.7. III Раздела настоящих пояснений.

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

Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий и не использованных поручительств третьих лиц для получения кредитов.

9. Заемные средства

Учет расходов по полученным займам и кредитам, привлечение заемных средств путем выдачи векселей, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №107н.

Информация о наличии и изменении величины обязательств включая начисленные проценты отражена по строке 1510 бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	поступление		выбытие		Остаток на конец периода	Доп. информация	
			сумма долга по сделке	причитающиеся проценты	погашенные суммы долга	погашенные проценты		Срок погашения обязательства	Сумма лимита в тыс. руб.
Кредиты долгосрочные	за 2024г.	-	386 311	23 352	(3 208)	(6))	1 006 449	31.03.2026	2000000
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

10. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Кредиторская задолженность и прочие обязательства представлена по видам задолженности с учетом ожидаемых сроков погашения обязательств.

В составе прочих обязательств по строке 1452 и 1551 бухгалтерского баланса Общество отражает стоимость обязательства по аренде земельных участков и нежилого помещения, которая определяется как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей по договорам аренды в долгосрочном и краткосрочном периодах соответственно.

По состоянию на 31.12.2024г. Общество провело проверку на соответствие фактической стоимости ППА и арендных обязательств, которая не выявила существенных изменений условий договоров аренды и иных критериев оценки стоимости ППА и арендных обязательств.

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

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

11.1. Резервы и оценочные обязательства по сомнительной дебиторской задолженности.

Резервы по сомнительным долгам в 2024 году не начислялись.

в тыс. руб.

11.2. Общество не отражает в отчетности оценочные обязательства по оплате отпусков сотрудников и выплату вознаграждения по итогам работы за год в связи с несущественности сумм.

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

11.3. Резервы по условным обязательствам.

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

- у компании существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой компания не может избежать;
- уменьшение экономических выгод компании, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов и иных методов и способов, дающих справедливую оценку величины оценочного обязательства.

Резервы по условным обязательствам по состоянию на 31.12.2024 год отсутствуют.

11.4. Условные обязательства по полученным гарантиям и поручительствам представлена в таблице:

Наименование обеспечения	Должник	Основание получения гарантии (обеспечиваемое обязательство)	Сумма полученной гарантии, в рублях
Банковская гарантия	«ЦЛП» ООО	Договор № 766-ПД/ТД от 09.01.2024	55573488,00

12. Доходы и расходы.

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

12.1. Доходами от обычных видов деятельности за отчетный 2024 год являются доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Рождественка, д. 8/15, стр.3 и по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 1

Структура доходов от обычных видов деятельности представлена в разрезе номенклатурных групп, без НДС:

Наименование дохода по обычным видам деятельности	в тыс. руб.	
	2024 год	2023 год
Доходы от сдачи в аренду объектов недвижимости	245 504	-
Всего	245 504	-

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, за отчетный период отсутствует.

12.2. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Состав и структура прямых расходов по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах представлена в разрезе элементов затрат:

Расходы от обычных видов деятельности	в тыс. руб.	
	2024 год	2023 год
Амортизация зданий и основных средств	(37 908)	-
Амортизация права пользования активом ППА	(1 372)	-
Налог на имущество	(79 400)	-
Содержание и обслуживание объекта	(24 094)	-
Прочие расходы	(323)	-
Всего прямые расходы	(143 097)	-

12.3. Управленческими признаются расходы, связанные с управлением Обществом, а также общехозяйственные расходы, не связанные непосредственно с конкретным видом осуществляемой деятельности.

Управленческие расходы признаются в полном объеме в финансовом результате отчетного периода.

Структура управленческих расходов, отраженная по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах представлена в разрезе элементов затрат:

	в тыс. руб.	
<i>Управленческие расходы</i>	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
Амортизация нематериальных активов	(13)	-
Арендная плата за помещение	(79)	(5)
Расходы на оплату труда и социальное страхование	(76)	-
Услуги по сопровождению финансово-хозяйственной деятельности	(24 318)	-
Всего управленческих расходов	(24 486)	(5)

12.4. Коммерческие расходы.

Коммерческие расходы состоят из расходов по обслуживанию объекта недвижимости, предназначенного для реализации, а также по маркетингу и PR-мероприятий по объектам недвижимости.

Указанные расходы ежемесячно в полном объеме признаются в расходах текущего периода.

Коммерческие расходы отражаются в отчете о финансовых результатах по строке 2210 «Коммерческие расходы».

	в тыс. руб.	
<i>Коммерческие расходы</i>	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
Амортизация права пользования активом ППА	(340)	-
Налог на имущество объекта	(6 108)	-
Процентный расход по арендным платежам	(2 456)	-
Содержание и обслуживание объекта	(14 208)	-
Расходы на маркетинг и PR-мероприятия	(9 744)	-
Всего коммерческие расходы:	(32 856)	-

13. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговый учет ведется методом начисления. Общество применяет общий режим налогообложения. В следствии изменения налогового законодательства ст. 284 НК РФ (в редакции Федерального закона от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ) с 1 января 2025 г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20% и в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в расчетах величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2024 г. применена налоговая ставка по налогу на прибыль в размере 25%.

Отложенный налог на прибыль в отчете о финансовых результатах за 2024 года отражается сальдировано, как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период с учетом пересчета по ставке 25%.

Структура изменения показателя Налог на прибыль и влияние на финансовый результат за 2024 год по сравнению с 2023 годом представлена в следующем виде:

в тыс. руб.

	за 12 месяцев 2024 года	за 12 месяцев 2023 года
Прибыль (убыток) до налогообложения	53 954	(10)
Налог на прибыль	992	2
в том числе		
текущий налог на прибыль	-	-
отложенный налог на прибыль	992	2
в том числе		
отложенные налоговые активы:	100 152	2
<i>Внеоборотные активы</i>	1 555	-
<i>Кредиторская задолженность</i>	6 030	-
<i>Расходы будущих периодов</i>	15	-
<i>Налоговые убытки прошлых периодов</i>	7 528	2
<i>Арендные обязательства</i>	19 435	-
<i>Пересчет ОНА по ставке 25%</i>	1	-
в том числе	33 572	-
отложенные налоговые обязательства:		
<i>Внеоборотные активы</i>	13 952	-
<i>Нематериальные активы</i>	16	-
<i>Основные средства</i>	13 552	-
<i>Проценты по обязательствам</i>	6 052	-
<i>Пересчет ОНО по ставке 25%</i>	11	-
Чистая прибыль	54 946	(8)

Раздел III. Раскрытие прочей информации

1. События после отчётной даты

Незавершенные судебные споры на 31.12.2024г. не оказывают существенного влияния на финансовое состояние Общества.

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

Фонд оплаты труда управленческого персонала за 2024г. составляет 38 тыс. рублей. В составе управленческих расходов наибольший удельный вес занимают расходы на оплату труда, что связано с привлечением высококвалифицированных кадров для эффективного управления Обществом.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу и страховых взносах за 2024 и 2023 года представлена в тыс. руб.:

2024 год

2023 год

Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	29	-
Сумма начисленных страховых взносов	9	-

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

Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Девелоперские активы» Д.У. ООО «Баланс Эссет Менеджмент» является контролирующим лицом Общества. (Контролирующее общество ЗПИКФ).

По состоянию на 31 декабря 2024г. ООО «Специализированный застройщик «Галс-Кузнецкий мост» входит в группу лиц с иными обществами, входящими в состав активов ЗПИКФ «Девелоперские активы» под доверительным управлением ООО «Баланс Эссет Менеджмент» (далее - Общества под контролем ЗПИКФ)

По состоянию на 31 декабря 2024г. Общество не имеет дочерних и зависимых хозяйственных обществ.

Характер отношений между Обществом и связанными сторонами основан на договорных условиях. Все расчеты со связанными сторонами имеют краткосрочный характер и осуществляются в денежной форме.

В 2024 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях. Операции и расчеты со связанными сторонами за 2024 и 2023 год приведены с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

3.1. Продажи связанным сторонам и иные доходы, полученные от связанных сторон без НДС отсутствуют.

3.2. Закупки и иные расходы по связанным сторонам отражены в таблице:

Расходы		Контролирующее общество ЗПИКФ	Общества под контролем ЗПИКФ	в тыс. руб.
				Итого
Закупка товаров, работ, услуг	2024	-	36 163	36 163
	2023	-	-	-
Аренда имущества	2024	-	208	208
	2023	-	5	5
Расходы по полученным займам	2024	-	23 352	23 352
	2023	-	-	-

3.3. Движение по займам и кредитам полученным, векселям выданным, не включая задолженность по процентам по операциям со связанными сторонами по годам:

	в тыс. руб.		
2024	Контролирующее общество ЗПИКФ	Общества под контролем ЗПИКФ	Итого
Задолженность на 1 января 2023	-	-	-
Увеличение задолженности	-	386 311	386 211
Погашение задолженности	-	(3 208)	(3 208)
Задолженность на 31 декабря 2024	-	383 103	383 103
2023	Контролирующее общество ЗПИКФ	Общества под контролем ЗПИКФ	Итого
Задолженность на 1 января 2022	-	-	-
Увеличение задолженности	-	-	-
Погашение задолженности	-	-	-
Задолженность на 31 декабря 2023	-	-	-

3.4. Дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами отсутствует.

3.5. Кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами:

	в тыс. руб.		
Кредиторская задолженность	Контролирующее общество ЗПИКФ	Общества под контролем ЗПИКФ	Итого
По закупкам товаров, работ, услуг, с НДС			
Задолженность на 31 декабря 2024	-	14 461	14 461
Задолженность на 31 декабря 2023	-	-	-
По арендным платежам			
Задолженность на 31 декабря 2024	-	78	78
Задолженность на 31 декабря 2023	-	6	6

3.6. Операции по движению денежных средств без учета сумм НДС:

	в тыс. руб.		
	Контролирующее общество ЗПИКФ	Общества под контролем ЗПИКФ	Итого
Поступления кредитов и займов полученных			
Поступления 2024	-	386 311	386 311
Поступления 2023	-	-	-
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги			
Платежи 2024	-	(24 112)	(24 112)
Платежи 2023	-	-	-

Выплата процентов по долговым обязательствам	Платежи 2024	-	(6)	(6)
	Платежи 2023	-	-	-
Выплаты в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	Платежи 2024	-	(3 208)	(3 208)
	Платежи 2023	-	-	-
Выплаты в связи с погашением арендных обязательств	Платежи 2024	-	(83)	(83)
	Платежи 2023	-	-	(83)

Операции по начислению резервов по сомнительным долгам, списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания по связанным сторонами отсутствуют.

- 4. Информация о выданных и полученных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц** отражена в п. 10 разделе II настоящих Пояснений.
- 5. Информация о средствах целевого финансирования в соответствии с требованием ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи».**

За отчетный период, бюджетные средства, средства целевого финансирования Общество не получало, остаток средств на соответствующих счетах бухгалтерского учета отсутствует.

6. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В 2024 г. на деятельность Общество продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации и осуществления аудита бухгалтерской отчетности.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

7. Принцип непрерывности деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество оценив текущую экономическую ситуацию, включая геополитическую обстановку, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, оценивает потенциальное влияние на деятельность компании как не существенное. Общество продолжает выполнять обязательства по договорам с покупателями/ заказчиками и не ожидает существенных переносов сроков исполнения обязательств по ранее заключенным договорам.

Общество не планирует прекращать свою деятельность. Отсутствуют сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев.

8. Прогнозная информация по развитию Общества.

По итогам 2024 года компанией получена прибыль в размере (54 946) тыс. руб.

Валюта баланса на 31.12.2024, 31.12.2023 года составляет 11 399 102 тыс. рублей, 10 174 218 тыс. руб., соответственно.

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

	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы	10 229 158	10 174 212

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

Общество имеет все финансовые предпосылки продолжать свою деятельность в обозримом будущем и предполагает вести финансово-хозяйственную деятельность, направленную на получение прибыли в части сдачи в аренду нежилых помещений и реализации объектов жилой и нежилой недвижимости.

Генеральный директор

А.В. Журко

Главный бухгалтер

Е.Ю. Козлова

28 февраля 2025 года

