

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		Поступило		Выбыло		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-



Новрадов Николай  
Владиславович  
(расшифровка подписи)

КОВОДИТЕЛЬ

11 марта 2025 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затрачено за период	отписано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	519	-	(519)	-
	5250	за 2023г.	-	1 145	-	(1 145)	-
том числе: ПА офис Чапаева 31	5241	за 2024г.	-	519	-	(519)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
ПА Объект кад. номер 26.31.010130.54 Проскураина 5	5242	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2023г.	-	1 145	-	(1 145)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		за 2024г.	за 2023г.
увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	5270	-	-
	5271	-	-
том числе:			

## 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	834	1 576	998
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, введенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-
Налог и др.)	5287	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5288	-	-	-



Новрадов Николай  
Владиславович

(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2025 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (постышено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	первоначальная стоимость	накопленная корректура			
долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	109 079	-	-	109 079	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
том числе: займы выданные	5302	за 2024г.	-	-	109 079	-	-	109 079	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
раткорочные - всего	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
финансовых вложений - Итого	5300	за 2024г.	-	-	109 079	-	-	109 079	-
	5310	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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	-	-	-
том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
том числе:				
предоставленные займы	5325	-	-	-
иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Новрадов Николай  
Владиславович  
(расшифровка подписи)

СОВОДИТЕЛЬ (подпись)

11 марта 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 списанные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
том числе	5441	-	-	-
запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
том числе	5446	-	-	-



Новадков Николай  
Владиславович  
(расшифровка подписи)



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		
	Код	уценная по условиям договора	балансовая стоимость	уценная по условиям договора	балансовая стоимость	уценная по условиям договора	балансовая стоимость
того	5540	-	-	-	-	-	-
том числе							
счета с поставщиками и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
счета 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	Изменения за период				перевод из долгов в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	выбыло	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления			
кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	47 097	367 531	8 841	8 000	(6 000)	-	-	417 469
того	5571	за 2023г.	439 598	74 260	15 777	(482 538)	-	-	-	47 097
том числе										
внутри	5562	за 2024г.	36 800	353 195	8 631	-	-	-	-	395 626
	5572	за 2023г.	321 467	35 800	6 328	(327 795)	-	-	-	35 800
иные	5553	за 2024г.	11 297	14 336	2 210	(8 000)	-	-	-	21 843
	5573	за 2023г.	118 131	36 460	9 449	(154 743)	-	-	-	11 297
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	444 407	799 581	(678 732)	-	-	-	-	565 256
того	5580	за 2023г.	195 154	1 487 151	1 (1 237 899)	-	-	-	-	444 407
том числе										
счета с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	36 650	267 054	(263 444)	-	-	-	-	260
	5581	за 2023г.	1 320	415 903	(380 573)	-	-	-	-	36 650
иные полученные	5562	за 2024г.	-	7 029	(7 029)	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	7 029	(7 029)	-	-	-	-	-
счета по налогам и взносам	5563	за 2024г.	1 304	3 844	(4 948)	-	-	-	-	-
	5583	за 2023г.	43	3 594	(2 334)	-	-	-	-	1 304
прочая	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
иные	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	406 453	531 854	(373 311)	-	-	-	-	564 996
	5586	за 2023г.	193 791	1 060 625	(847 963)	-	-	-	-	406 453
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
того	5550	за 2024г.	491 524	* 167 112	8 841	(694 732)	-	-	-	992 725
	5570	за 2023г.	534 752	* 581 111	15 779	(* 720 437)	-	-	-	491 524

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

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



Новрадов Николай  
Владиславович  
(расшифровка подписи)

11 мая 2025 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Переменные затраты	5610	3 120	22 045
Расходы на оплату труда	5620	599	1 063
Расходы на социальные нужды	5630	181	318
Амортизация	5640	183	567
Прочие затраты	5650	20 436	143 254
Итого по элементам	5660	24 519	167 247
Финансовая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(151 864)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	24 519	15 383

\* для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Новрадов Николай  
Владиславович  
(зашифровка подписи)

Директор  
(подпись)

11 марта 2025 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	101	93	(100)	-	94



Новрадов Николай  
Владиславович  
(расшифровка подписи)

Директор

11 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	561 256	65 826	168 907
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Новрадов Николай  
Владиславович  
(расшифровка подписи)

Ководитель (подпись)

11 марта 2025 г.

## 9. Государственная помощь

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



Новрадов Николай  
Владиславович  
(расшифровка подписи)

КОВОДИТЕЛЬ

11 марта 2025 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ВКЛЮЧАЯ  
КРАТКИЙ ОБЗОР УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

за 2024 год

ООО «Специализированный Застройщик «Строительная Компания Развитие Курортов».  
(текстовая часть).

**1. Основные сведения об организации.**

**Полное наименование:** ООО «Специализированный Застройщик «Строительная Компания Развитие Курортов».

**Юридический адрес:** 357401, Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Чанаява, д.31.

ОГРН: 1212600001404

ИНН: 2627027774

КПП: 262701001

**Участниками Общества с долей участия** являются Поврадов Николай Владиславович (1/3) ИНН 262600592187, Попадюс Валерий Владимирович (1/3) ИНН 263218372422, Багдасаров Сергей Суренович (1/3) ИНН 263207145516 .

Уставный капитал сформирован в размере 12 тыс. руб. и оплачен участниками полностью.

**Органами управления Общества является:** по состоянию на 31 декабря 2024 года высшим органом управления является общее собрание участников Общества.

**Единоличный исполнительный орган по состоянию на 31 декабря 2024** является генеральный директор Поврадов Н. В.

**Бухгалтерский учет** ведется ИП Лукьяновой М. В. ИНН 263207363225 ОГРНИП 323265100087012 по договору оказания бухгалтерских услуг №1 от 11.07.2023 г.

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

**Виды деятельности Общества:**

Основным видом деятельности, имеющим приоритетное значение для Общества, является: 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2024 г. составила 4 человек, (на 31.12.23 г. - 5 человек).

**2. Сведения об аудитор:**

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Универсальная аудиторская компания» (член саморегулируемой организации СРО Ассоциация Содружество - ОП13 11606057425).

ИНН 2635216366

Место нахождения: 355035, г. Ставрополь пр. Кулакова, 9Б;

Телефон: +7 (865-2) 56-53-05.

**3. Учетная политика**

Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом генерального директора от «27» декабря 2023 года № 1/12-УП для целей бухгалтерского учета и для налогового учета.

"Учет ИМА". В межотчетный период переход на новое ФСБУ предусмотрен перспективно без пересчета сопоставимых показателей за предыдущие периоды. У Общества объекты ИМА отсутствуют.

Общество является плательщиком налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, транспортного налога, является налоговым агентом в отношении налога на доходы физических лиц, налога на добавленную стоимость, является плательщиком страховых платежей на ОПС, ОМС, ФСС, НС и ПЗ.

Первоначальная стоимость ОС Обществом погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно Классификации ОС, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1.

Приобретение основных средств, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенным на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе основных средств. Активы стоимостью менее 100 000 рублей списываются в состав расходов по мере принятия к учету и в целях их сохранности учитываются на забалансовом счете.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецобуви, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (МЦ, Материальные ценности в эксплуатации)

Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к МПЗ не относятся. При этом они учитываются на счете 10 «Материалы» обособленно. Положения данного раздела учетной политики на такие активы не распространяются.

Резерв под обесценение материалов создается по каждой единице материалов (по каждому номенклатурному номеру).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов ежегодно на отчетную дату годовой бухгалтерской отчетности.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

Транспортные расходы на доставку материалов включаются в состав прямых расходов только в случаях, когда материалы доставляются транспортом поставщика или сторонних организаций.

Стоимость специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, в момент передачи (отпуска) сотрудникам организации списывается одновременно

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

При передаче имущества в аренду объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета не операционной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При не операционной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Общество создает резерв по сомнительным долгам ежемесячно в порядке, установленном Методическими указаниями «Бухгалтерский учет оценочных резервов и оценочных обязательств».

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции признается в соответствии с ПБУ 9/99.

Управленческие расходы признаются затратами текущего периода в составе косвенных расходов, ежемесячно закрываются на счет 90.08 "Управленческие расходы".

Затраты, которые были ранее учтены организацией в составе расходов будущих периодов с отражением на счете 97, в бухгалтерском балансе данные затраты отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Расходы, которые невозможно отнести к конкретным видам деятельности, распределяются пропорционально доходам от реализации.

Общество признает оценочные обязательства в части обязанности по выплатам ежегодных отпусков и отражена на счете учета резервов предстоящих расходов в порядке, требований установленном Методическими указаниями Общества «Бухгалтерский учет оценочных резервов и оценочных обязательств».

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. КС 49.

Обязательная инвентаризация имущества, основных средств, дебиторской и кредиторской задолженности, других активов и пассивов проводится ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности. В 2024 году инвентаризация проведена по приказу генерального директора № 01/12 от 02.12.2024 г. Результаты инвентаризации отражены в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Информация о постоянных и временных разнице формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

### 3.1 Предпосылки составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом МФ РФ от 29 июля 1998 года № 34н (в посл. редакции от 11 апреля 2018 г. N 74н), а также действующих Положений по бухгалтерскому учету.

## 4. Раскрытие основных показателей.

### 4.1 Выручка (код 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи товаров (в соответствии с п.13 ПБУ 9/99 «Доходы организации») в 2024 году составила – 40 827 тыс. руб. (без НДС), в том числе экономия застройщика при передаче объектов по ДДУ составила 33 797 тыс. руб. и доходы от продажи по ДКП -7 030,00 тыс. руб.

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами (бартер, мена, товарный кредит) отсутствует.

#### **4.2. Себестоимость продаж (код 2120 Отчета о финансовых результатах)**

Расходы, связанные с реализацией (себестоимость продаж) в 2024 году составили 20 208 тыс. руб., в том числе перерасход при передаче объектов по ДДУ – 14 307 тыс. руб., себестоимость реализованной продукции по ДКП – 5 901,00 тыс. руб.

#### **4.3. Валовая прибыль (убыток)(код 2100 Отчета о финансовых результатах)**

Финансовый результат от продаж, полученный от основных видов деятельности в 2024 году составил 20 619 тыс. руб.

#### **4.4. Управленческие и коммерческие расходы(код 2210 и 2220 Отчета о финансовых результатах)**

В составе показателя отчета о финансовых результатах «Коммерческие расходы», отражены расходы на продажу 4 311 тыс. руб., которые включают расходы на оплату труда, амортизацию, арендные (лизинговые) платежи, юридические, бухгалтерские услуги, материальные расходы и прочие.

#### **4.6. Проценты к уплате (код2330 Отчета о финансовых результатах)**

Сумма в 2024 году составила, всего 3 214 тыс.руб., представлена процентами по займам.

#### **4.7. Прочие доходы (код2320 Отчета о финансовых результатах)**

Сумма процентов к получению в 2024 году составила 5 090 тыс.руб.

#### **4.8. Прочие доходы (код2340 Отчета о финансовых результатах)**

Сумма прочих доходов в 2024 году составила 95 тыс.руб.

#### **4.9. Прочие расходы (код2350 Отчета о финансовых результатах)**

Сумма прочих расходов в 2024 году составила 1 216 тыс. руб., в том числе:

Расходы, связанные с выплатой банковских субсидий –423 тыс. руб.

Расходы учтенные после ввода объекта в эксплуатацию – 438 тыс. руб.

Расходы на услуги банков – 230 тыс. руб.

Штрафы – 0,4 тыс. руб.

Прочие расходы – 124,6 тыс. руб.

#### **4.9 Дебиторская задолженность**

Краткосрочная дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет 597 369 тыс. руб., в том числе:

- по расчетам с покупателями и заказчиками 561 256 тыс. руб.;

- по авансам выданным – 30 191 тыс. руб.;

- прочие – 5 922 тыс. руб.

Долгосрочная задолженность отсутствует.

Информация о движении дебиторской задолженности раскрыта в таблицах 5.1-5.2.

#### **4.10 Кредиторская задолженность**

Кредиторская задолженность Общества состоит из долгосрочной и краткосрочной задолженности. Долгосрочная задолженность в сумме 417 469 тыс. руб. включает в себя полученные кредиты, займы и начисленные по ним проценты.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в сумме 565 256 тыс. руб. отражена задолженность:

-перед поставщиками и подрядчиками - 260 тыс. руб.;

-по налогам и сборам - 0 тыс. руб.

-прочая (задолженность по ДЦУ) - 564 996 тыс. руб.

По сравнению с 2023 годом краткосрочная кредиторская задолженность в целом увеличилась на 249 254 тыс. руб. в связи с тем, что в 2023 г. начато строительство объекта «ЖК «Николаевский 2» по которому в отчетном периоде продолжалась регистрация договоров долевого участия. В составе краткосрочной кредиторской задолженности просроченной задолженности не имеется. Информация о движении кредиторской задолженности раскрыта в таблицах 5.3-5.4.

#### **4.11. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)(коды 1240 бухгалтерского баланса)**

По состоянию на 31.12.2024 г. финансовые вложения Общества составили 109 079 тыс. руб.

#### **4.12 Учет резерва по сомнительным долгам**

В соответствии с пунктом 70 Положения по ведению бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н по итогам отчетного периода (квартала, года) создается резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу. Сомнительным долгом признается задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2024 г. составила 0 тыс. руб.

#### **4.13 Прочие оборотные активы (код 1260 бухгалтерского баланса)**

Сумма прочих оборотных активов составляет составила 0 тыс. руб.

В соответствии с пунктом 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности (утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н) расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Данные затраты учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов».

По состоянию на 31.12.2024 г. у Общества отсутствуют расходы будущих периодов.

#### **4.14. Лизинговое имущество, имущество полученное в аренду и сданное в аренду**

В 2024 году Обществом имущество в лизинг не приобреталось. В связи с отсутствием у Общества имущества в собственности в аренду ничего не сдавалось. Общество с 23.04.2024 г. прекратило действие договора аренды б/н от 01.12.2022 г., с ИП Шахбазовой В. С. ИПШ 263004139193 по которому арендовало нежилое помещение по договору аренды по б/н от 01.12.2022 г., а с

аренды нежилого помещения б/н от 24.04.2024 г. По данному арендованному имуществу отражено ИПА, остаточная стоимость на 31.12.2024 г. составила 447 тыс. руб. Процентный расход по арендным обязательствам на 31.12.2024 г. составил 109 тыс. руб. По договору уступки право аренды земельным участком от 21.04.2023 г. Общество в текущем году продолжает арендовать у УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА-КУРОРТА ЖЕЛЕЗНОВОДСКА земельный участок кад. номер 26:31:000000:1158 по адресу: г. Железноводск, ул. Проскурина 8б, арендная плата в квартал составляет 103,1 тыс. руб., в учете отражено ИПА, остаточная стоимость на 31.12.2024 г. составила 388 тыс. руб., Процентный расход по арендным обязательствам на 31.12.2024 г. составил 30 тыс. руб.

#### **5. Информация о движении денежных средств.**

Остаток денежных средств на 01.01.2024г. составил 33 196 тыс.рублей.

Остаток денежных средств на 31.12.2024г. 16 160 тыс.рублей, в т.ч.:

-касса организации 172 тыс.руб.;

-р/счет Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк 988 тыс.руб.

-на аккредитиве в отделении №5230 ПАО Сбербанк -15 000,00 тыс. руб.

Информация о движении денежных средств, представлена в «Отчете о движении денежных средств» к годовому бухгалтерскому балансу за 2024 год.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах и денежных эквивалентах, характеризует наличие, поступление и расходование денежных средств и денежных эквивалентов в Обществе в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности, а также раскрывает информацию об остатках денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В отчете о движении денежных средств приводятся данные за отчетный год и за предыдущий год.

Отчет о движении денежных средств является пояснением к строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса.

Валютные счета отсутствовали.

#### **6. Капитал и резервы**

По решению участников Общества, уставный капитал составил:

на 31 декабря 2024 г. 12 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 г. 12 тыс. руб.

на 31 декабря 2022 г. 12 тыс. руб.

Указанный размер уставного капитала по состоянию на 31 декабря 2024 г. оплачен полностью.

Увеличение и уменьшение уставного капитала в 2024 году не производилось.

Резервный капитал в отчетном периоде не создавался.

Размер чистых активов соответственно составляет:

За 2024 г. 24 326 тыс. руб.

за 2023 г. 10 923 тыс. руб.

за 2021 г. 6 777 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. уровень чистых активов превышает размер Уставного капитала Общества.

На начало 2023 года по решению участников Общества от 26.09.2022г. создан за счет средств участников добавочный капитал в размере 13 000 тыс.руб. Решением участников от 31.03.2023 г. в протокол собрания участников от 26.09.2022 г. внесены изменения в части размера участников для формирования добавочного капитала вместо 13 000 тыс. руб., стало 8020 тыс. руб. На конец 2023 года добавочный капитал составляет 8020 тыс.руб., дебиторская задолженность по оплате отсутствует. В 2024 году размер добавочного капитала не изменялся.

#### **7. Начисление и выплата дивидендов**

В 2024 году начисления и выплаты

### 8. Бенефициарные владельцы:

Бенефициарными владельцами ООО «Специализированный Застройщик «Строительная Компания Развитие Курортов» в 2024 году являются Поврадов Николай Владиславович (1/3) ИНН 262600592187, Понадиус Валерий Владимирович (1/3) ИНН 263218372422, Багдасаров Сергей Суренович (1/3) ИНН 263207145516.

### 9. Операции со связанными сторонами

Связанными сторонами Общества в 2024 году являлись:

1. Поврадов Николай Владиславович, генеральный директор, Учредитель (участник) - 1/3 доли в ООО "Специализированный Застройщик "Строительная Компания Развитие Курортов", бенефициар.

Получены процентные займы от участника (Поврадов П.В. - займодавец) :

- в 2023 г.-1250 тыс. руб. , начислено процентов - 8 тыс. руб.;

- в 2024 г.-6 000 тыс. руб., начислено процентов – 244 тыс. руб.

Погашено основного долга учредителю по договору займа №55 от 27.03.2024 г. – 6 000 тыс. руб. проценты по займам не выплачивались. Остаток задолженности по займам перед Поврадовым П. В. по состоянию на 31.12.2024 г составил 2 503 тыс. руб., в том числе по основному долгу 2 250 тыс. руб., по процентам – 253 тыс. руб.

2. Багдасаров Сергей Суренович ИНН 263207145516 Учредитель (участник) - 1/3 доли в ООО "Специализированный Застройщик "Строительная Компания Развитие Курортов", бенефициар (с 16 ноября 2023 года на основании Договора дарения доли в Уставном капитале Общества от 16 ноября 2023 года). По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность отсутствует.

3. Понадиус Валерий Владимирович ИНН 263218372422 Учредитель (участник) - 1/3 доли в ООО "Специализированный Застройщик "Строительная Компания Развитие Курортов", Бенефициар

Прочие связанные стороны (родственные связи) по ключевому управленческому составу, участникам

1. ООО "Прага-9" ИНН 2626803150 Поврадов Николай Владиславович, учредитель 50% . Операций нет
2. ООО "Пивовария "Прага-9" ИНН 2626044294 Поврадов Николай Владиславович, учредитель 100%. Операций нет.
3. ИП Багдасаров Сергей Суренович ИНН 263207145516 Операций нет.
4. ООО "КМВ-ПРОЕКТ" ИНН 2630003318 Понадиус Валерий Владимирович, учредитель 100%. Операций нет.
5. ООО "Аида" ИНН 2632805275 Понадиус Валерий Владимирович, директор. Операций нет.
6. ООО "АЛПА" ИНН 2626037988 Понадиус Валерий Владимирович, учредитель 100%. Операций нет.
7. ООО "СЕРВИС КОМ" ИНН 2630048118 Понадиус Валерий Владимирович, учредитель 50%. Операций нет.
8. ООО "СЗ "РАЗВИТИЕ КУРОРТОВ КМВ" 2632123297 Учредитель Поврадов Николай Владиславович 22,33%. Предоставлены займы на сумму 109 079 тыс. руб.

### 9. Вознаграждения основному управленческому персоналу

К управленческому персоналу относятся генеральный директор Вознаграждения основному управленческому персоналу общества осуществляются исключительно в рамках трудовых отношений. Налогообложение указанных выплат и начисление взносов во внебюджетные фонды произведено в соответствии с действующим законодательством. Сумма начисленных краткосрочных вознаграждений за 2024 год составляет – 212 тыс. руб., страховые взносы – 66,0 тыс. руб. Доходы от вознаграждений отсутствуют.

## 10.Участие Общества в судебных процессах

Общество в 2024 году не участвовало в судебных процессах.

## 11. Непрерывность деятельности.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

## 12. События после отчетной даты

События, оказывающие существенное влияние на показатели отчетности после отчетной даты за период 2024 г. и до момента подписания корректирующей годовой бухгалтерской отчетности отсутствуют.

## 13.Оценочные обязательства (код 1540 бухгалтерского баланса).

В составе краткосрочных оценочных обязательств отражены:

- ✓ Оценочные обязательства на оплату отпусков работникам в сумме 94 тыс. руб.

## 14. Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения ПБУ 18/02:

В соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль) исчислена исходя из величины условного расхода (дохода), скорректирована на суммы постоянного налогового обязательства, отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода, и составила:

В 2023 году:

- условный расход (условный доход) по налогу на прибыль составляет 2 317 (11 586x20%) тыс. руб.
- постоянные налоговые разницы, увеличивающие налог на прибыль – 143 тыс. руб.
- отложенный налог на прибыль – 1170 тыс.руб.
- налог на прибыль за 2023 г. -1 290 тыс. руб.

В 2024 году:

- условный расход (условный доход) по налогу на прибыль составляет 3 413 (17063x20%) тыс. руб.
- постоянные налоговые разницы, увеличивающие налог на прибыль – 246 тыс. руб.
- отложенный налог на прибыль – 414тыс.руб.
- налог на прибыль за 2024 г. -3245 тыс. руб.

В связи с увеличением ставок налога на прибыль с 2025 г., совокупная ставка которого составит 25 % на 01.01.2025 г., произведен перерасчет отложенных налоговых активов и обязательств. ОНА скорректированы на сумму 44 тыс. руб., ОНО на сумму 49 тыс.руб.

## 15.По состоянию на 31 декабря 2024 года:

- неразрешенных разногласий с налоговыми органами по уплате платежей в бюджет нет;
- выданных гарантий и поручительств Общество не имеет.

## 16.Информация по сегментам

Информация по сегментам на 31.12 2024 год отсутствует.

### 17 Информация о совместной деятельности

Общество в совместной деятельности не участвовало.

### 18 Информация об операциях с иностранной валютой.

Операции в иностранной валюте Обществом не проводятся.

### 19 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Основным доходом Общества является доход от реализации жилых и нежилых помещений по договорам купли-продажи и экономия застройщика при передаче объектов недвижимого имущества по договорам долевого участия.

Деятельность Общества подвержена следующим потенциально существенным рискам хозяйственной деятельности.

#### Финансовые риски

В связи с тем, что в 2024 году усилилась внешнеполитическая напряженность в связи с проведением специальной военной операции на территории Украины, введены санкции в отношении Российской Федерации со стороны иностранных государств, правительством Российской Федерации введены ответные санкции.

Это повлияло на снижение курса российского рубля и рост цен на строительные материалы, в особенности с импортными составляющими, а также значительно повысился уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Руководство Общества анализирует сложившиеся экономические условия и их возможное влияние на дальнейшую деятельность. Рассматривается возможность замещения импортным материалами на аналоги, а также снижение себестоимости строительства, для того чтобы цена реализации на Жилой комплексе «Николаевский-2» не отличалась от планируемой.

### 20. Информация об учете на забалансовых счетах

Счет 008.01.1 Средства дольщиков на счетах эскроу – 561 256 тыс. руб.

Счет МЦ 04 Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации – 59 тыс. руб.

### 21 Влияние коронавируса и геополитической обстановки на деятельность организации

В течение 2024 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации не оказали влияния, последствия вирусной инфекции, СВО и санкции недружественных стран. Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2024 год.

### 22 Государственная помощь

Государственная помощь Обществу в 2024 году не оказывалась.

### 23. Прочая информация по участникам долевого строительства

В 2024 году договоры долевого строительства были заключены с физическими лицами в количестве 87 человек. Срок окончания строительства 12.10.2027г.

Задолженность по обязательствам участников договора по внесению денежных средств составляет 561 256 тыс. руб.;

Обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию составляет 3 624,6 тыс.руб. (7 единиц).

Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства составляет 417469 тыс. руб.;

Задолженность участников договора по оплате квартир (помещений) после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир на 31.12.2024 г. отсутствует.

В 2023 году Обществом заключен договор с ПАО «Сбербанк» об открытии не возобновляемой кредитной линии № N520B00R10MF от 20.12.2023 г. на сумму 426 000 тыс. руб. , по которому на 31.12.2024 г получено кредитных средств на сумму 278 816,71 тыс. руб. , на которые кредитующей организацией начислены проценты в сумме 4 230,06 тыс. руб., а так же займы учредителя на 31.12.2024 г. на сумму 8 250,00 тыс. руб., возвращен займ учредителю по договору №55 от 27.03.2024 г. в сумме 6 000,00 тыс. руб., начислены проценты по займам на сумму 252,88 тыс. руб., дополнительно на займы по соглашениям о новации от 11.12.2023 г. и от 15.01.2024 г. на сумму 17 335,54 тыс. руб. , на которые начислены проценты сумму 2 004,72 тыс. руб.

Перечень предметов залога, в целях обеспечения кредитного договора ПАО «Сбербанк России» № N520B00R10MF от 20.12.2023 г. по ДОГОВОРУ ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № ДЗ01\_520B00R10MF от 20.12.2023 г. :

Ставропольский край, город Железноводск, улица Проскурина, 8б корпус 1 квартиры 1-96 , улица Проскурина, 8б корпус 2, квартиры 1-53 общей площадью 6471,20 кв.м. , общей залоговой стоимостью 475 672 тыс. руб.

Ставропольский край, город Железноводск, улица Проскурина, 8б корпус 1 кладовые 1-64 ; улица Проскурина, 8б корпус 2, кладовые 1-41 общей площадью 485,90 кв.м. , Индустриальный парк общей залоговой стоимостью 7 289 тыс. руб.

Общая залоговая стоимость Предмета залога 482 961 тыс. руб.

Согласно Договору залога № ДИ01\_520B00R10MF от «20» декабря 2023 г.

Право на земельный участок площадью 4 247 кв.м. КП 26:31:010130:54 Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город - курорт Железноводск, город Железноводск, улица Проскурина, земельный участок №8Б залоговой стоимостью 9 656 тыс. руб.

Поручителями по договору с ПАО «Сбербанк» об открытии не возобновляемой кредитной линии № N520B00R10MF от 20.12.2023 г. выступили:

- ПОНАДИУС ВАЛЕРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ – договор поручительства №ДИ01\_520B00R10MF от 20.12.2023 г.;

-НОВРАДОВ НИКОЛАЙ ВЛАДИСЛАВОВИЧ – договор поручительства №ДИ02\_520B00R10MF от 20.12.2023 г.;

-БАГДАСАРОВ СЕРГЕЙ СУРЕПОВИЧ - договор поручительства №ДИ03\_520B00R10MF от 20.12.2023 г.;

- БАГДАСАРОВ СУРЕН СЕРГЕЕВИЧ - договор поручительства №ДИ04\_520B00R10MF от 20.12.2023 г.;

- ИП БАГДАСАРОВ САМВЕЛ СЕРГЕЕВИЧ - договор поручительства №ДИ05\_520B00R10MF от 20.12.2023 г.;

- ИП ЛЕОНОВА МАРИПА ВЛАДИМИРОВНА- договор поручительства №ДИ06\_520B00R10MF от 20.12.2023 г.;

В 2024 году Обществом заключены договоры с ПАО «Сбербанк» об открытии не возобновляемой кредитной линии

- ДОГОВОР № 520B00VMC от 24 апреля 2024 года на сумму 50 500,00 тыс. руб. со сроком погашения до 26 марта 2026 года. По договору вся сумма кредита получена Обществом полностью, на 31.12.2024 г. начислены проценты в сумме 1 153,21 тыс. руб.

- ДОГОВОР № 520B00YU6 от 18 июля 2024 года на сумму 60 000,00 тыс. руб. со сроком погашения до 26 марта 2026 года. По договору Обществом получен кредит в сумме 59 678,54 тыс. руб., на 31.12.2024 г. начислены проценты в сумме 1 247,62 тыс. руб.

Данные кредитные договоры были заключены с целью предоставления займа третьим лицам для последующего направления денежных средств на финансирование затрат связанных со строительством многоквартирных жилых домов и обеспечивающих их строительство объектов, в том числе на приобретение земельных участков, оплату затрат на проектирование. Суммы кредитных средств, полученные Обществом по данным кредитным договорам были перечислены на основании договоров займа №1 РК от 02.05.2024 г. и №2 РК от 31.07.2024 г. ООО "СЗ "РАЗВИТИЕ КУОРТОВ КМВ" 2632123297 и учтены Обществом как финансовые вложения на счете 58.03.

Перечень предметов залога, в целях обеспечения кредитного договора № 520B00VMC от 24 апреля 2024 года по ДОГОВОРУ ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № Д301\_520B00VMC от 24.04.2024 г.

Ставропольский край, город Железноводск, улица Прокураина, 86 корпус 1 квартиры 1-96, улица Прокураина, 86 корпус 1-2, квартиры и кладовые общей залоговой стоимостью 525 330,60 тыс. руб.

Перечень предметов залога, в целях обеспечения кредитного договора № 520B00YU6 от 18 июля 2024 года по ДОГОВОРУ ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № Д301\_520B00YU6 от 18.07.2024 г.

Ставропольский край, город Железноводск, улица Прокураина, 86 корпус 1 квартиры 1-96, улица Прокураина, 86 корпус 1-2, квартиры и кладовые и индустриальный парк общей залоговой стоимостью 609 598,93 тыс. руб.

Генеральный директор  
ООО «СЗ«СК» «Развитие Курортов».



Н. В. Новрадов.

11 марта 2025 г.

