

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

за 2024 год

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Организация "АВТОЗАВОДСКАЯ 22"
Идентификационный номер налогоплательщика/ КПП
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно - правовая форма Общество с ограниченной ответственностью
собственности

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

ОКОПФ / ОКФС

Коды		
31	12	2024
76460247		
9717144860		
41.20		
12300	16	

Местонахождение (адрес)

129226, город Москва, ул. Сельскохозяйственная, д.17, к.1, помещ.9П

1. Общие сведения

1.1 Полное фирменное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВТОЗАВОДСКАЯ 22»
Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВТОЗАВОДСКАЯ 22".

Адрес юридического лица: 129226, город Москва, ул. Сельскохозяйственная, д.17, к.1, помещ.9П

Место нахождения: 129226, город Москва, ул. Сельскохозяйственная, д.17, к.1, помещ.9П

Почтовый адрес: 129226, город Москва, ул. Сельскохозяйственная, д.17, к.1, помещ.9П

1.2 Дата регистрации юридического лица: 09.10.2023г.

Основной государственный регистрационный номер: 1237700675035.

Идентификационный номер налогоплательщика: 9717144860.

Единоличный исполнительный орган: генеральный директор в течении 2023 года:

Мельниченко Наталья Петровна с 09.10.2023 г. по 24. 06. 2024.

Мудров Максим Николаевич с 25.06.2024 г. по настоящее время.

Учредители:

ООО «Перспективные Инвестиции» 51 % с 06.09.2024 по настоящее время

ООО «Идалия Менеджмент» 48,99 % с 06.09.2024 по настоящее время

ООО «Идалия Менеджмент» 99,9 % с 17.06.2024 по 06.09.2024

Мудров Максим Николаевич 0,01% с 17.06.2024 по настоящее время

КОМБИНИРОВАННЫЙ ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД "ЭЙЭМЭС - ИНВЕСТИЦИОННЫЙ"

с 27.05.2024 по 04.03.2025

Доля: 100 000 Р руб. (50%)

Управляющая компания

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ
СОЛЮШНС"

ИНН: 7702816018

ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД
«ФИНАНСОВЫЙ ПРОФ»

с 27.05.2024 по 04.03.2025

Доля: 100 000 Р руб. (50%)

Управляющая компания

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ "ГАММА ГРУПП"

ИНН: 5410071220

ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД "АПРЕЛЬ
КАПИТАЛ - ФИНАНСОВЫЙ ПРОФ"

с 20.12.2023 по 04.03.2025

Доля: 100 000 Р руб. (50%)

Управляющая компания

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АПРЕЛЬ КАПИТАЛ"

ИНН: 7704239292

Зарегистрированный уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2024 года
составляет 200 000 (двести тысяч) рублей

Деятельность предприятия осуществляется на основании Устава, зарегистрированного в
Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 09.10.2023г.

Активы Общества расположены на территории Российской Федерации.

1.3. Бенефициары

По состоянию на 31 декабря 2024 г. основным бенефициары владельцем являются

Рузанкин Олег Анатольевич (ИНН 504106471787) 40%

Мудров Максим Николаевич (ИНН 772870612892) 40%

1.4 Среднесписочная численность работников Общества: на 31 декабря 2024. составила: 3
человека.

Средняя заработная плата составляет: 476 511 руб.

Задолженность, просроченная по оплате труда на 31.12.2024 года: отсутствует

1.5 Инвентаризация имущества и обязательств

Была проведена инвентаризация товарно-материальных ценностей; незавершённого
строительства, денежных средств на расчётных счетах и в кассе, расчётов с дебиторами и
кредиторами, налоговой инспекцией и фондами, расчетов с прочими дебиторами
(кредиторами), займов; арендуемого имущества.

Результаты инвентаризации отражены в бухгалтерском учёте и отчётности.

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

Перечень должностных лиц, ответственных за составление бухгалтерской отчетности:
Главный бухгалтер – Еникеева Анастасия Александровна.
Генеральный директор -Мудров Максим Николаевич.
При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Учетная политика Общества сформирована из допущений, предусмотренных п. 5 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008). Общество самостоятельно определяют детализацию показателей по статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей строки бухгалтерской отчетности за отчетный период составляет не менее 10 процентов. Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

2. Аудит бухгалтерской отчетности Обществ.

Обязательный аудит Общества предусмотрен специальным законом (ст. 67.1 ГК РФ, ст. 3 Закона N 214-ФЗ). Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 28.12.2022)".

На отчетный год аудитором Общества утверждена аудиторская фирма ООО "АУДИТКОНСАЛТИНВЕСТ". Договор заключен на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 09.10.2023-31.12.2024.

3. Учетная политика организации

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества (далее – Учетная политика), разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском и налоговом учете.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества, утверждена Приказом генерального директора от 31.12.2023г № 2/б

Учет основных средств и нематериальных активов

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КлР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов основных средств и нематериальных активов объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей, за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. (Основание: ФСБУ 6/2020) Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 50 процентов первоначальной стоимости основного средства. (Основание: ФСБУ 6/2020)

Руководствуясь п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-100/2019-КлР "Реализация требования рациональности" организация не учитывает в составе капитальных вложений незначительные по стоимости затраты на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой)

отчетности проверяется, что в отчетном периоде такие затраты по каждой группе основных средств не превышают 10% суммы начисленной амортизации.

Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- машины и оборудование (кроме офисного)
- офисное оборудование
- транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- рабочий скот
- продуктивный скот
- многолетние насаждения
- земельные участки
- объекты природопользования
- капитальные вложения в арендованное имущество
- прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости
- другие виды основных средств

Нематериальные активы классифицируются по группам:

- произведения науки, литературы и искусства
- программы ЭВМ
- базы данных
- изобретения
- полезные модели
- промышленные образцы
- секреты производства (ноу-хау)
- селекционные достижения
- лицензии и разрешения
- другие НМА

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Лицензия 1С не относится к какой-либо амортизационной группе, так как организация приобретает неисключительные права на программное обеспечение.

Если в лицензионном договоре срок использования приобретённого программного продукта не указан, налогоплательщик самостоятельно определяет срок использования приобретённого неисключительного права с учётом требований, установленных Гражданским кодексом РФ.

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, переоценка не производится (Основание: подп. а п. 13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14).

Оценка инвестиционной недвижимости производится на каждую отчетную дату по переоцененной стоимости и применяется для всех объектов инвестиционной недвижимости (Основание: п.11 ФСБУ 6/2020)

Начисление амортизации объекта основных средств (нематериальных активов) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (нематериальных активов) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств (нематериальных активов) с бухгалтерского учета. (Основание: п.33 ФСБУ 6/2020)

Инвестиционная недвижимость, учитываемая по переоцененной стоимости, не амортизируется (Основание : п.28 ФСБУ 6/2020)

Амортизация основных средств (нематериальных активов) начисляется линейным способом для всех групп основных средств (нематериальных активов).

К норме амортизации специальные коэффициенты не применяются.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п.13 ФСБУ 26, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14. Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14 отражаются в соответствии с п. 53 ФСБУ 14 и п. 25.1 ФСБУ 26.

Учет аренды

В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (Основание: пункт 13 ФСБУ 25/2018).

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

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

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика. Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- по договорам сроком менее 12 месяцев и при стоимости арендованного объекта не более 300 000 руб., если:
- отсутствует возможность выкупа имущества значительно ниже справедливой стоимости;
- право собственности на арендованный объект не переходит по окончании договора;
- договором не предусмотрена субаренда.

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

Если Общество 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.

Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней

- офисную мебель

- канцелярские товары.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости.

Фактическая себестоимость объектов недвижимого имущества при создании для продажи в ходе обычной деятельности складывается из прямых затрат по созданию отдельных объектов и косвенных затрат.

Косвенные затраты в виде общих расходов Общества на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое относится к оборотным активам - запасам и отражаются по дебету счета 20 "Основное производство" по мере их осуществления.

Оценка НЗП производится по фактическим затратам.

Аналитический учет затрат на строительство счет 20 «Основное производство» ведется по объектам недвижимости.

По завершении строительства объект принимается к учету в качестве готовой продукции на счет 43 "Готовая продукция" по фактической себестоимости.

При определении размера материальных расходов при списании сырья и материалов, используемых при производстве (изготовлении) товаров (выполнении работ, оказании услуг), организация применяет ФИФО.

Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты со сроком погашения три месяца или менее и отражает по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто: денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата; суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков, и платежей

поставщикам и подрядчикам; прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов.

Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Краткосрочной считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев. Долгосрочной признается задолженность со сроком погашения более 12 месяцев.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 365 дней долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную.

Проценты по кредитам и займам полученным и дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли. Общество отражает задолженность по полученным от займодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств. Общество включает проценты по целевому кредиту/займу, полученному на строительство в стоимость строительства многоквартирного дома и отражает на счетах учета себестоимости строительства.

Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте производится ежемесячно (п. 12 ПБУ 4/99, п. 8 ПБУ 3/2006).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Учет доходов осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по номенклатурным группам. Номенклатурные группы определяются в зависимости от видов деятельности:

- доходы от продажи объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на дату приема-передачи объекта. (Если объект недвижимости был приобретен для перепродажи и учитывается в качестве товара либо построен для продажи и учитывается как готовая продукция).

-доходы от передачи объектов долевого строительства по договорам долевого участия дольщикам.

Выручку в бухгалтерском учете признавать после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком.

Отступление от правил Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ9/99 в части признания даты доходов от реализации объектов недвижимости обусловлено соблюдением Обществом принципа рационального ведения бухгалтерского учета, исходя из масштаба и специфики деятельности организации, а также принципа полноты отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности, не оказывает существенного влияния на отчетность.

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

Долгосрочные активы к продаже

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на том же счете, на котором отражались соответствующие активы до переквалификации, с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном Рабочим планом счетов Общества.

Коммерческие и управленческие расходы

Коммерческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Управленческие расходы включаются в себестоимость многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), только если они непосредственно связаны с его строительством.

Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками). Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой на основании данных проведенной инвентаризации. Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения показана за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам. Начисленные резервы по сомнительным долгам отнесены на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается и относится на прочие доходы. В табличной форме 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, данные раскрываются развернуто по дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде. Аналогично представляется информация о кредиторской задолженности в табличной форме 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Организация формирует резерв по сомнительным долгам. С этой целью на последнее число каждого месяца организацией проводится инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, возникшей в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг. При наличии встречных обязательств перед контрагентом для расчета резерва дебиторская задолженность контрагента уменьшается на кредиторскую задолженность перед контрагентом.

По сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней резерв не формируется. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50% от суммы выявленной задолженности. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается 100% выявленной задолженности.

Налоговый учет по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Общество самостоятельно формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02. Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. Временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница. Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно. Сумма задолженности по налогу на прибыль подлежащая уплате Обществом в бюджет, отражается в бухгалтерском балансе Общества по строке 1520 «Кредиторская задолженность». Суммы переплаты в бюджет по налогу на прибыль отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность».

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете Общества, и отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2411 «Текущий налог на прибыль».

4. Дополнительные данные

4.1. Основные направления и показатели деятельности

Основной вид деятельности:

Виды деятельности 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Дополнительные виды деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

69.10 Деятельность в области права

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ

43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ

43.21 Производство электромонтажных работ

43.12.3 Производство земляных работ

43.12.1 Расчистка территории строительной площадки

43.11 Разборка и снос зданий

42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения

41.10 Разработка строительных проектов

5. Дополнительные данные

5.1. Выручка и себестоимость продаж (строка 2110, 2120 отчета о финансовых результатах) (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	За 09.10.2023 - Декабрь 2024 г.
Выручка	2110	56 156
Себестоимость продаж	2120	-

5.2. Прочие доходы и расходы (строка 2340, 2350 отчета о финансовых результатах) (тыс. руб.)

Наименование показателя	За 09.10.2023 - Декабрь 2024 г.	
	Прочие доходы	Прочие расходы
Услуги банка	-	112
Прочие внереализационные расходы	-	1
Штрафы, пени ИФНС	-	55
Итого	-	168

5.3 Проценты к уплате /получению(строка 2330, 2320 отчета о финансовых результатах), (тыс. руб.)

Наименование показателя	За 09.10.2023 - Декабрь 2024 г.	
	Прочие доходы	Прочие расходы
Проценты по кредитам и займам		294 114
Проценты к получению	8 266	
Итого	8 266	294 114

5.4 Налог на прибыль, прочее (строка 2410, 2411, 2412, 2460 отчета о финансовых результатах) (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	За 09.10.2023 - Декабрь 2024 г.
Налог на прибыль, в том числе	2410	74 863
Отложенный налог на прибыль	2412	74 863
Прочее (Пересчет ОНА и ОНО в связи с изменением налоговой ставки налога на прибыль)	2460	18 716

В связи с изменением ставки налога на прибыль в 2025 году с 20 до 25 %, был выполнен пересчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств на конец 2024 года., результаты отражены по строке 2460 отчета о финансовых результатах.

Вид активов и обязательств	Пересчет по ставке 25%		На 01.01.2025, по ставке 25%	
	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
Дебиторская задолженность	3,00		15,00	
Доходные вложения в материальные ценности		2 290,00		11 451,00
Основные средства		3 304,00		16 521,00
Убытки прошлых лет	16 966,00		84 830,00	
Арендные обязательства	7 341,00		36 706,00	
Итого	24 310,00	5 594,00	121 551,00	27 972,00

5.5 Бухгалтерский баланс

Внеоборотные активы

Основные средства

По строке 1150 «Основные средства» отражены права пользования активами (арендуемое имущество) – 65 749 тыс. руб, и собственные основные средства 497 тыс. руб.

Общество имеет на праве аренды земельный участок по дополнительному соглашению 10.01.2024 г. к договору аренды ЗУ № М-05-052382 от 21.05.2018_ДС от 10.01.2024 (между ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ и ООО «СЕРВИСПРОЕКТ» и ООО «Специализированный застройщик «Автозаводская 22»). Срок аренды до 16.10.2030 (согласно доп. соглашению №М-05-052382 от 22.10.2024). и предназначен для строительства многоквартирных жилых домов по договорам долевого участия в строительстве.

Общество признает предмет субаренды на дату получения предмета субаренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

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

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.24
1	Основные средства, в том числе	66 245
2	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул.Автозаводская, вл. 22, Кадастровый №: 77:05:0002002:4604	65 749

№ п/п	Наименование	на 31.12.24
3	Основные средства организации	497

Первоначальная стоимость арендованного земельного участка, тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.24
1	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 22, Кадастровый №: 77:05:0002002:4604	385 096

Во время использования земельного участка произошло изменение арендной платы и сроков аренды, что в свою очередь повлияло на размер ППА, сначала в сторону увеличения-за счет изменения вида разрешенного использования, затем в сторону уменьшения-при подписании инвестиционного соглашения с Департаментом Инвестиционной политики г. Москвы, что предоставило льготу по оплате арендной платы в связи с изменением ВРИ

Накопленная амортизация арендованного земельного участка, тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.24
1	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул.Автозаводская, вл. 22, Кадастровый №: 77:05:0002002:4604	88 690

Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2024г. отсутствуют.

Информация об основных средствах раскрыта в п. 2.1- 2.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Отложенные налоговые активы

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса формируется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

тыс.руб

№ п/п	Наименование	на 31.12.24
1	Отложенные налоговые активы, в том числе	121 551
	Дебиторская задолженность	15
	Убытки прошлых лет, в том числе	84 830
	за 2023	8 168
	За 2024	76 662
	Арендные обязательства	36 706

Основная сумма отложенного налогового актива на 31.12.2024 г.- 84 830 тыс.руб. убытки прошлых лет

Запасы.

Запасы, отраженные по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса, представляют собой:
тыс.руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.24
1	Запасы, в том числе	1 134 443
3	незавершенное производство	1 134 443

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам.

Основным видом запасов является незавершенное производство в строительстве.

Незавершенное производство и готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.

Резерв под снижение стоимости запасов в 2024 году в Обществе не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценивания.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражены в составе дебиторской задолженности по статье бухгалтерского баланса «Авансы выданные».

Информация о запасах раскрыта в п. 4.1, 4.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена долгосрочная и краткосрочная дебиторская задолженность Общества.

В составе дебиторской задолженности отражено:

тыс. руб.		
№ п/п	Наименование	на 31.12.24
1	Краткосрочная дебиторская задолженность, в том числе:	1 450 140
2	Авансы выданные	70 142
3	Расчеты с покупателями и заказчиками	1 068
4	Прочие	1 378 929

Крупнейшими дебиторами являются:

Наименование контрагента	Дата образования	Сумма, тыс. руб.
МОСВОДОКАНАЛ АО	24.12.2024	17 604
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	20.11.2024	24 786
ООО "ЦТП МОЭК"	24.11.2024	16 265
ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ ООО	02.10.2024	1 374 051

На основании результатов инвентаризации дебиторской задолженности на 31.12.2024 г. резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с тем, что на отчетную дату не выявлена сомнительная задолженность.

Задолженности по расчетам с контрагентами на 31.12.2024 г. подтверждены актами сверки расчетов и прочими документами, оформленные с соблюдением норм гражданского и налогового законодательства РФ, обычаев делового оборота и подтверждающими наличие задолженности.

Информация о дебиторской задолженности раскрыта в п. 5.1-5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты Общества, отраженные по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса, представляют собой:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.24
1	Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	152 618
2	Средства на расчетных счетах	152 618

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса отражена информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке)

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.24
1	Убыток, подлежащий покрытию	(280 767)

Отраженная выручка формируется за счет полученных арендных платежей от сдачи помещений торгового центра, но она не покрывает затрат понесенных так же при реализации проекта «Многоквартирный жилой дом с подземной стоянкой по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.22» и, как следствие, отсутствуют доходы, что формирует убыток за 2024 г. В течение 2024г. убыток в большей своей части сформировался за счет управленческих расходов, непосредственно не связанных со строительством многоквартирного дома, процентов к уплате по займам. После завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома Общество признает доходы, которые сформируют прибыль, направленную на погашение убытков.

Займы и кредиты В бухгалтерском учете задолженность по кредитам и займам относится к краткосрочной, если срок погашения не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Строка 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса, представляет собой долгосрочные обязательства:

тыс. руб.

Наименование	Заимодавец	Сумма долга, тыс. руб.	Сумма %	Итого
Займ	ООО «Идалия Менеджмент»	3 673 264	356 540	4 029 805
Итого		3 673 264	356 540	4 029 805

Общая сумма кредитов и займов полученных в течение 2024 г. составила 3 673 264 тыс. руб.,

В отчетном периоде 2024 г. начисленные проценты по предоставленным займам в сумме 356 540 тыс. руб. В течение 2024 г. привлеченные Обществом заемные средства на строительство носят целевой характер.

Отложенные налоговые обязательства

Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса формируется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02. При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

№ п/п	Наименование	на 31.12.24
1	Отложенные налоговые обязательства, в том числе	27 972
	Доходные вложения в материальные ценности	11 451
	Основные средства	16 521

Прочие обязательства

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражаются арендные обязательства (ППА), Общества, срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты -145 223 тыс. руб. По строке 1550 отражена задолженность по арендным платежам в краткосрочном периоде- 1 603 тыс. руб.

Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены следующие имущественные права:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.23
1	Кредиторская задолженность, в том числе:	41940
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	29 953
	авансы полученные	215
	расчеты по налогам и взносам	8 882

Задолженности по расчетам с контрагентами на 31.12.2024 г. подтверждены актами сверки расчетов и прочими документами, оформленные с соблюдением норм гражданского и налогового законодательства РФ, обычаев делового оборота, и подтверждающими наличие задолженности.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена краткосрочная кредиторская задолженность- 41 940 тыс. руб.

Наибольшую долю в кредиторской задолженности Общества имеет задолженность перед поставщиками и подрядчиками.

Дополнительная информация о кредиторской задолженности раскрыта в п. 5.3-5.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.6. Информация об аффилированных лицах

Аффилированное лицо	Место нахождения	Почтовый адрес	Дата наступления основания	Основание	Доля в Обществе
Мудров Максим Николаевич (учредитель, генеральный директор)	г. Москва	г. Москва	17.06.2024	Договор купли-продажи доли	0,01%
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"(учредитель)	143007, Московская область, г. о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 46, помещ. 17	143007, Московская область, г. о. Одинцовский, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 46, помещ. 17	06.09.2024	Договор купли-продажи доли	51%
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИДАЛИЯ МЕНЕДЖМЕНТ" (учредитель)	214014, Смоленская область, г. о. город Смоленск, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 15, офис 615	214014, Смоленская область, г. о. город Смоленск, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 15, офис 615	17.06.2024	Договор купли-продажи доли	49.99%
Рузанкин Олег Анатольевич (учредитель ООО Идалия Менеджмент)	г. Москва	г. Москва	17.06.2024	Решение о создании ООО Идалия Менеджмент	
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальн	117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальн	17.06.2024	Договор-купи-продажи доли	в

СТБЮ "СБ ДЕВЕЛОПМЕНТ" (учредитель ООО Идалия Менеджмент)	ый округ Донской, Варшавское шоссе, д. 17, этаж/каб. 2/228, ком. 15, 16, 17	ый округ Донской, Варшавское шоссе, д. 17, этаж/каб. 2/228, ком. 15, 16, 17		ООО Идалия менеджмен т	
----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------	--

5.7. Информация об операциях со связанными сторонами

п/п	Наименование аффилированного лица	Наличие сделок (да, нет)	Сумма сделки (с НДС), <i>тыс. руб.</i>	Описание сделки	Период, когда совершалас ь сделка
1.	Рузанкин Олег Анатольевич (учредитель ООО Идалия Менеджмент)	нет	-	-	-
2.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"	нет	-	-	-
3.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ИДАЛИЯ МЕНЕДЖМЕНТ	да	3 673 264	займ	2024
4.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ИДАЛИЯ МЕНЕДЖМЕНТ	да	356 540	Проценты по займу	2024
5.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "СБ ДЕВЕЛОПМЕНТ"(учр едитель ООО Идалия Менеджмент)	нет	-	-	-

Общество не значится учредителем каких-либо российских юридических лиц

6. Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам.

Рыночные риски

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.

Риски ликвидности

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

Риски ликвидности возможны при нехватке финансовых средств для исполнения текущих обязательств. Дополнительным инструментом Общества по эффективному управлению ликвидностью может являться использование кредитных линий, открытых в банках-партнерах.

Снижение риска неплатежей со стороны покупателей, которые также приводят к проблемам с ликвидностью, достигается применением авансовой формы оплаты.

Инфляционный риск

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

Кредитные риски

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

Правовые риски

Правовые риски Общества обусловлены с возможным принятием нормативно-правовых актов, актов и решений судебных органов, которые могут повлиять на налоговый, валютный режимы работы Общества.

По состоянию на конец года Общество не участвовало в судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности.

Страновые и региональные риски

Правовая, налоговая и регуляторная системы Российской Федерации продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что в купе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации. Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, большой волатильности курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

Обществом реализованы меры по предотвращению негативного воздействия указанных выше санкций на его деятельность. На постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность негативных последствий для его деятельности.

При долгосрочных негативных тенденциях в экономике Общество предполагает предпринять соответствующие меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения негативного воздействия ситуации на бизнес Общества. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (помимо описанных выше) по оценке Общества отсутствуют.

7. Крупные сделки с согласия собственников

В 2024 году Обществом осуществлялись крупные сделки проведенные с согласия собственников.

8. Государственная помощь

В отчетном году Общество не получало государственной помощи.

9. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, которые могли быть признаны фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Обществом не выявлены.

10. Информация о прекращаемой деятельности

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации.

11. Информация о непрерывной деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учета в порядке, установленном *приказом Минфина РФ № 84н от 28.08.2014 «Порядок определения стоимости чистых активов»*.

Чистые активы Общества отрицательные и составили:

на 31.12.2024 – (280 767) тыс. руб.

Уставный капитал Общества равен 200 тыс. руб. Чистые активы Общества имеет величину меньше уставного капитала. Общество имеет на праве аренды земельный участок и в будущем планирует привлекать денежные средства участников долевого строительства для возведения многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство. Руководство Общества подтверждает намерение продолжать деятельность непрерывно в обозримом будущем, в том числе в период не менее, чем в ближайшие 12 месяцев.

Генеральный директор
07.03.2025



Мудров Максим Николаевич