

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения					
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2024г. за 2023г.	- 1 395	- (1 395)	- (1 395)	1 395	-	-	-	-	-
в том числе:											
Прочие нематериальные активы	5101 5111	за 2024г. за 2023г.	- 1 395	- (1 395)	- (1 395)	1 395	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	

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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-
	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.	-	-	-	-



Юрковский Владислав
Анатольевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

14 февраля 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Начало года				Изменения за период						На конец периода	
			Первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убыток от обесценения		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения								
Основные средства (без учета доводных вложений и материальных ценностей) - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	102	-	-	-	(20)	-	-	102	(20)
	5210	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2024г.	-	-	-	102	-	-	-	(20)	-	-	-	(20)
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доводных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	119	(16)	-	-	(119)	17	(1)	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	5231	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	119	(16)	-	-	(119)	17	(1)	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				заплат за период	принято в учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2024г.	-	-	-	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-
	5241	за 2024г.	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
	5260	-	-
	5261	-	-
	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Передание в аренду основных средств, числящихся на балансе	5280	-	-	-
Передание в аренду основных средств, числящихся за балансом	5281	-	-	-
Получение в аренду основных средств, числящихся на балансе	5282	-	-	60
Получение в аренду основных средств, числящихся за балансом	5283	60	89	60
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-


 Руководитель _____
 Анастольвич
 (подпись) (инициалы фамилия)

14 февраля 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректурная	Поступило	выбыло (погашено)		Текущий рыночный стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректурная	
						начисленные проценты (включая доведенная первоначальной стоимости до номинальной)	накопленная корректурная				тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочный - всего	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5328				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Юрковский Владислав
Анатолийевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

14 февраля 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменение за период					На конец периода		
			субе-стоимость	всеченный резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убыток от снижения стоимости	оборот запасов между группами (выдачей)	субе-стоимость	всеченный резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость
							субе-стоимость	субе-стоимость					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	424 340	-	424 340	420 476	(506 483)	-	Х	338 331	-	338 331	
	5420	за 2023г.	606 346	-	606 346	211 662	(363 686)	-	Х	424 340	-	424 340	
в том числе:	5401	за 2024г.	-	-	-	400	(400)	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5421	за 2023г.	-	-	-	90	(90)	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция собственного производства	5404	за 2024г.	178 674	-	178 674	10 330	(51 622)	-	-	137 342	-	137 342	
	5424	за 2023г.	284 879	-	284 879	7 560	(113 775)	-	-	178 674	-	178 674	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительные по договорам инвестирования	5407	за 2024г.	4 735	-	4 735	469 143	(414 340)	-	-	138	-	138	
	5427	за 2023г.	30 730	-	30 730	204 168	(230 164)	-	-	4 735	-	4 735	
Земельный участок	5408	за 2024г.	240 631	-	240 631	-	(40 086)	-	-	200 651	-	200 651	
	5428	за 2023г.	299 732	-	299 732	-	(49 601)	-	-	240 631	-	240 631	

4.2. Запасы в залого

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не отраженные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залого по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5443	-	-	-
	5440	-	-	-



Руководитель
Юровский Владимир
Анатольевич
(подпись)

14 февраля 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличные и движимые дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступлений		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственной операции (сумма долга по сделкам, операциям)	прекращаются проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						восстановление резерва		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	709 460	-	1 057 914	-	(1 570 602)	-	-	-	-	-	-	-	196 772	-
	5530	за 2023г.	471 744	-	1 041 771	-	(804 055)	-	-	-	-	-	-	-	709 460	-
в том числе:	5511	за 2024г.	-	-	78 639	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	5531	за 2023г.	-	-	57 260	-	(57 260)	-	-	-	-	-	-	-	160 346	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2024г.	428 405	-	164 023	-	(410 082)	-	-	-	-	-	-	-	428 405	-
	5532	за 2023г.	385 278	-	260 820	-	(169 495)	-	-	-	-	-	-	-	18 421	-
Авансы выданные	5513	за 2024г.	283 055	-	915 252	-	(1 061 656)	-	-	-	-	-	-	-	283 055	-
	5533	за 2023г.	78 466	-	736 099	-	(526 607)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5509	за 2024г.	709 460	-	1 057 914	-	(1 570 602)	-	-	-	-	-	-	-	196 772	-
	5530	за 2023г.	471 744	-	1 041 771	-	(804 055)	-	-	-	-	-	-	-	709 460	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступления			выбытие			остаток на конец периода		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операциям)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашенная	списание на финансовый результат	перевод из долгов в долгосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую		перевод из кредиторской в дебиторскую	
												перевод из долгов в долгосрочную задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5571	за 2024г.	499 387	216 430	-	(524 494)	-	(328 354)	-	-	-	499 387
в том числе:		за 2023г.	873 458	347 243	-	(410 422)	-	(313 892)	-	-	-	-
счета	5572	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:		за 2023г.	4 620	-	-	(4 620)	-	-	-	-	-	-
запасы	5573	за 2024г.	-	2 210	-	(33 610)	-	(313 890)	-	-	-	4 620
в том числе:		за 2023г.	349 810	-	-	(499 844)	-	(328 354)	-	-	-	-
прочая	5574	за 2024г.	523 648	344 933	-	(376 812)	-	-	-	X	X	491 767
в том числе:		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Кредиторская кредиторская задолженность - всего	5580	за 2024г.	1 241 513	1 632 192	-	(1 972 189)	-	208 354	-	-	-	1 599 891
в том числе:		за 2023г.	715 936	832 009	-	(729 322)	-	313 890	-	-	-	1 341 513
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2024г.	674	419 312	-	(419 718)	-	-	-	-	-	271
в том числе:		за 2023г.	728	221 551	-	(221 903)	-	-	-	-	-	674
запасы	5582	за 2024г.	246 510	101 911	-	(95 249)	-	1 690	-	-	-	254 831
в том числе:		за 2023г.	173 043	181 894	-	(118 427)	-	-	-	-	-	348 510
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2024г.	3 389	64 007	-	(61 686)	-	-	-	-	-	5 711
в том числе:		за 2023г.	1 783	68 995	-	(65 389)	-	-	-	-	-	3 389
счета	5584	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:		за 2023г.	988 016	754 477	-	(1 104 203)	-	-	-	-	-	636 290
запасы	5585	за 2024г.	539 709	434 452	-	(300 005)	-	313 890	-	-	-	988 016
в том числе:		за 2023г.	2 650	283 834	-	(283 583)	-	208 764	-	-	-	210 573
прочая	5586	за 2024г.	675	7 364	-	(5 439)	-	-	-	-	X	2 600
в том числе:		за 2023г.	324	8 651	-	(8 782)	-	-	-	X	X	213
расчеты с персоналом	5587	за 2024г.	324	9 793	-	(9 429)	-	-	-	X	X	324
в том числе:		за 2023г.	1 737 903	1 848 632	-	(2 478 632)	-	X	-	-	-	1 109 891
Итого	5570	за 2023г.	1 586 392	1 279 252	-	(1 120 744)	-	X	-	-	-	1 137 980

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель
Юрковский Владислав
Анатольевич
(подпись)

14 февраля 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	403	95
Расходы на оплату труда	5620	8 113	9 573
Отчисления на социальные нужды	5630	1 405	1 619
Амортизация	5640	20	1
Прочие затраты	5650	388 902	417 527
Итого по элементам	5655	398 843	428 815
Изменение самостоятельности проданных товаров			
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	81 411	68 599
Итого расходы по обычным видам деятельности	5690	480 254	497 414

* - Для организаций, осуществляющих торговлю деятельностью, добавленной строки 5665, 5670, 5680, 5690, 5695, 5696, 5697, 5698, 5699, 5700, 5701, 5702, 5703, 5704, 5705, 5706, 5707, 5708, 5709, 5710, 5711, 5712, 5713, 5714, 5715, 5716, 5717, 5718, 5719, 5720, 5721, 5722, 5723, 5724, 5725, 5726, 5727, 5728, 5729, 5730, 5731, 5732, 5733, 5734, 5735, 5736, 5737, 5738, 5739, 5740, 5741, 5742, 5743, 5744, 5745, 5746, 5747, 5748, 5749, 5750, 5751, 5752, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758, 5759, 5760, 5761, 5762, 5763, 5764, 5765, 5766, 5767, 5768, 5769, 5770, 5771, 5772, 5773, 5774, 5775, 5776, 5777, 5778, 5779, 5780, 5781, 5782, 5783, 5784, 5785, 5786, 5787, 5788, 5789, 5790, 5791, 5792, 5793, 5794, 5795, 5796, 5797, 5798, 5799, 5800, 5801, 5802, 5803, 5804, 5805, 5806, 5807, 5808, 5809, 5810, 5811, 5812, 5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819, 5820, 5821, 5822, 5823, 5824, 5825, 5826, 5827, 5828, 5829, 5830, 5831, 5832, 5833, 5834, 5835, 5836, 5837, 5838, 5839, 5840, 5841, 5842, 5843, 5844, 5845, 5846, 5847, 5848, 5849, 5850, 5851, 5852, 5853, 5854, 5855, 5856, 5857, 5858, 5859, 5860, 5861, 5862, 5863, 5864, 5865, 5866, 5867, 5868, 5869, 5870, 5871, 5872, 5873, 5874, 5875, 5876, 5877, 5878, 5879, 5880, 5881, 5882, 5883, 5884, 5885, 5886, 5887, 5888, 5889, 5890, 5891, 5892, 5893, 5894, 5895, 5896, 5897, 5898, 5899, 5900, 5901, 5902, 5903, 5904, 5905, 5906, 5907, 5908, 5909, 5910, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920, 5921, 5922, 5923, 5924, 5925, 5926, 5927, 5928, 5929, 5930, 5931, 5932, 5933, 5934, 5935, 5936, 5937, 5938, 5939, 5940, 5941, 5942, 5943, 5944, 5945, 5946, 5947, 5948, 5949, 5950, 5951, 5952, 5953, 5954, 5955, 5956, 5957, 5958, 5959, 5960, 5961, 5962, 5963, 5964, 5965, 5966, 5967, 5968, 5969, 5970, 5971, 5972, 5973, 5974, 5975, 5976, 5977, 5978, 5979, 5980, 5981, 5982, 5983, 5984, 5985, 5986, 5987, 5988, 5989, 5990, 5991, 5992, 5993, 5994, 5995, 5996, 5997, 5998, 5999, 6000.



Руководитель _____
 Юрковский Владислав
 Анастольевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

14 февраля 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Привлечено	Получено	Списано или избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	944	662	(1 271)	(89)	246
в том числе:						
Резервы по неиспользованным отпускам	5701	655	662	(1 271)	-	246
Резервы по сомнительным долгам	5702	89	-	-	(89)	-

Руководитель _____
 Юрковский Владислав
 Анастольевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

14 февраля 2025 г.

В. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5000	-	-	-
в том числе:				
5001		-	-	-
5010		-	-	-
Выданные - всего				
в том числе:				
5011		-	-	-



Юрковский Владислав
Анатольевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

Руководитель

14 февраля 2025 г.

9. Государственная помощь.

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



Юрковский Владислав
Анатолий-ович
(расшифровка подписи)

Руководитель

14 февраля 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Общества с ограниченной ответственностью «Солнечное проперти» за 2024 год

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Солнечное Проперти» (далее «Общество») образовано в 2007г. Основными видами деятельности Общества в 2024 году являлись:

- строительство дачного поселка по адресу: СПб, Курортный район, поселок Солнечное, Колхозная улица на земельных участках, принадлежащих Обществу и находящихся у него на балансе;
- продажа земельных участков и дачных домов в строящемся дачном поселке в Курортном районе, п. Солнечное.

Основной вид деятельности по коду ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Дополнительными видами деятельности Общества являются:

- 74.20.36 – землеустройство;
- 74.20.35 – инженерные изыскания для строительства;
- 74.20.13 – проектирование, связанное со строительством инженерных сооружений, включая гидротехнические сооружения;
- 74.20.11 – архитектурная деятельность;
- 74.20.1 - деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве;
- 70.32.2 – управление эксплуатацией нежилого фонда;
- 70.32.1 – управление эксплуатацией жилого фонда;
- 70.20.2 – сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества;
- 70.12.3 – покупка и продажа земельных участков;
- 70.12.2 – покупка и продажа собственных жилых зданий и помещений

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2024 г. составила 2 человека (31 декабря 2023г. – 3 человека, 31 декабря 2022 г. – 4 человека).

Общество зарегистрировано по адресу:

191036, г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 63, лит. А, пом. 3-Н, комн. 52-57.

Общество не имеет обособленных подразделений.

Учредители Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «Альтаир» (ОГРН 1227800100648, ИНН 7838107178, зарегистрировано по адресу: 190068, РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, 62А, пом. 61-Н).

Принадлежит 76,2% Уставного капитала.

Международная компания ООО "Вий Инвестментс Холдинг". Загестрировано по адресу: 236004, Калининградская область, г Калининград, Октябрьская ул, д. 71-73, этаж 3 помещ. 4.

Принадлежит 23,8% Уставного капитала.

Генеральный директор и главный бухгалтер Общества: Юрковский Владислав Анатольевич.

К органам управления Общества относятся:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор.

Общее руководство Обществом в соответствии с Уставом осуществляет Генеральный директор.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА

2.1 Основы составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. "О бухгалтерском учете" и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, а также действующих положений по бухгалтерскому учету («ПБУ»), Федеральных стандартов бухгалтерского учета («ФСБУ»), других применимых нормативных актов в области бухгалтерского учета и учетной политики Общества.

2.2 Активы и обязательства в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс Центрального Банка Российской Федерации иностранной валюты к рублю, действующий в день совершения операции.

Денежные средства на валютных счетах в банках и в кассе, средства в расчетах, включая займы полученные, в иностранной валюте отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют Центрального Банка Российской Федерации, действующих на отчетную дату. Курсы валют составили на 31.12.2024 г. – 101,6797 руб. за 1 доллар США (на 31.12.2023 г. - 89,6883 руб., 31.12.22 г.-70,3375 руб.) и 106,1028 руб. за 1 Евро (на 31.12.23 г. – 99,1919 руб.; 31.12.22 г. – 75,6553 руб.).

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков как прочие доходы и расходы.

Стоимость основных средств, нематериальных активов, материально-производственных запасов и других активов принимается в оценке в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, действовавшему на дату совершения операций в иностранной валюте, в результате которой активы и обязательства принимаются к бухгалтерскому учету. После принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса иностранных валют по отношению к рублю переоценка не производится.

Пересчет средств на счетах в кредитных организациях, денежных и платежных документов, краткосрочных ценных бумаг, средств в расчетах (включая по заемным обязательствам) с юридическими и физическими лицами, выраженной в иностранной валюте, в рубль производится по курсу ЦБ РФ, действующему на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату составления бухгалтерской отчетности.

Активы и расходы, которые оплачены организацией в предварительном порядке либо в счет оплаты которых организация перечислила аванс или задаток, признаются в бухгалтерском учете этой организации в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубль средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

2.3 Долгосрочные и краткосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства со сроком обращения (погашения) более 12 месяцев отражаются как долгосрочные.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит ежемесячно.

2.4 Основные средства

В составе основных средств отражаются объекты со сроком службы более 12 месяцев.

Общество не применяет положения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в отношении основных средств, стоимостью менее установленного лимита (100 000 рублей за единицу). Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

В отчетности основные средства отражаются за минусом сумм накопленной амортизации. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Нормы амортизационных отчислений рассчитываются исходя из сроков полезного использования.

Переоценка объектов основных средств не производится.

В составе основных средств отражается стоимость права пользования активом по договорам аренды.

Стоимость права пользования активом по договору аренды складских помещений принимается равной стоимости обязательства по аренде на дату начала применения Стандарта.

Стоимость права пользования активом по договору аренды здания принимается равной справедливой стоимости арендованного здания и неотделимых улучшений в арендованное здание.

Стоимость права пользования активом по договору аренды земельного участка принимается равной справедливой стоимости арендованного земельного участка.

Ежегодно на отчетную дату основные средства и право пользования активом по договорам аренды тестируется на обесценение.

2.5 Незавершенное строительство

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденному приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. № 204н.

2.6. Материально-производственные запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Изменения учетной политики, связанные с вступлением в силу ФСБУ 5/2019, отражаются в учете перспективно - только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

К материально-производственным запасам относятся активы, удовлетворяющие критериям, установленным ФСБУ 5/2019.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, не признаются в качестве актива, а затраты на их приобретение включаются в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

Учет производственных запасов (материалов) осуществляется по фактической себестоимости их приобретения на счетах 10 «Материалы» без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей».

МПЗ, полученные по договору дарения или безвозмездно, а также остающиеся от выбытия основных средств, принимаются к бухгалтерскому учету по рыночной стоимости, под которой понимается сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи указанных активов.

В составе запасов отражаются расходы, понесенные по договорам инвестирования. Учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства до постановки объекта на учет в качестве готовой продукции на счет 43 или передачи объекта строительства инвесторам с отражением на счете 86. Все затраты на инвестиционный объект отражаются по дебету счета 08 в разрезе объектов строительства и инженерной инфраструктуры.

В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов учитываются в следующей структуре расходов:

Затраты на строительство дачных домов:

- строительные работы;
- проектные работы;

Затраты на строительство инфраструктуры, подлежащей передаче инвесторам в общую долевую собственность:

- здание администрации с постом охраны;
- хозяйственно-бытовой комплекс;
- сети водоснабжения;
- сети канализации и водоотведения;
- слаботочные внутренние сети;
- объекты благоустройства (ограждение, дороги, детская и спортивная площадки, ландшафтное оформление);
- газовые сети;
- газопровод;
- наружные слаботочные сети;
- трансформаторная подстанция;
- сети электроснабжения.

Общестроительные затраты на создание инвестиционных объектов учитываются как:

- расходы по подготовке территории строительства;
- расходы по проектно-изыскательским работам;
- расходы по техническому надзору;
- расходы по получению согласований;
- расходы на разработку эскизной, сметной, технической, проектной, рабочей документации;
- расходы на покупку строительных инструментов и инвентаря;
- оплата услуг сторонних организаций по вводу объекта в эксплуатацию;
- расходы по охране труда и технике безопасности;

- расходы на услуги генподрядчика;
- охрана строящегося объекта;
- прочие расходы, связанные со строительством объекта.

Оценка расходов на строительство по договорам инвестирования производится в размере фактических расходов.

В составе запасов на счете 41 учитываются земельные участки, на которых производится строительство дачных домов. Земельные участки проданные, но сделки, по которым еще не прошли государственную регистрацию, учитываются на счете 45.

На счете 43 «Готовая продукция» Общество учитывает объекты инфраструктуры по окончании их строительства и до момента передачи их в общую долевую собственность инвесторам после полного окончания строительства поселка.

2.7 Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, учитываются в бухгалтерском учете и отражаются в балансе отдельной строкой как расходы будущих периодов.

В состав расходов будущих периодов включаются, в том числе:

- расходы на приобретение лицензий;
- расходы по страхованию, включая ДМС;
- расходы на предоставление доступа к базам данных, информационным ресурсам на срок более одного месяца;
- иные расходы, относящиеся к будущим отчетным периодам.

Расходы будущих периодов подлежат списанию по видам расходов равномерно в течение периода, к которому они относятся. Продолжительность периода определяется в момент принятия расходов будущих периодов к бухгалтерскому учету в соответствии с законодательством РФ.

Расходы будущих периодов списываются на расходы текущего периода в течение установленного срока использования, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем начала использования.

Общество полагает, что начало использования расходов будущих периодов наступает:

- по лицензиям – с момента начала действия лицензии.

Предварительная оплата по договорам страхования, подписки на периодические издания, рекламу и другие аналогичные платежи, не учитываются в составе расходов будущих периодов, а отражаются в составе авансов выданных, со списанием соответствующих сумм по мере исполнения обязательств по договору страхования.

2.8 Дебиторская задолженность

В Обществе учет дебиторской задолженности ведется по видам:

- авансы, выданные поставщикам;
- расчеты с покупателями и заказчиками
- расчеты с прочими дебиторами;
- расчеты по налогам и сборам.

Заккрытие дебиторской задолженности по договору осуществляется в хронологическом порядке по времени возникновения указанной задолженности (первой закрывается ранняя по времени возникновения задолженности при отсутствии указания в назначении платежа на оплату конкретного обязательства) независимо от способа погашения задолженности контрагентом.

Списание дебиторской задолженности Общество производит на основании действующего законодательства.

2.9 Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам 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, размещенные на срок до трёх месяцев и векселя кредитных организаций (банков), используемые организациями при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и остатков денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, на отчетные даты, включена в строку отчета «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

Поступления и платежи, возникающие в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты, отражаются свернуто по строкам «Прочие поступления» / «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств в случае несущественности указанных видов денежных потоков или при условии, что поступления и платежи относятся к одному из указанных выше видов.

При этом поступления и платежи, относящиеся к различным видам денежных потоков (в частности, платежи, представляющие потери от валютно-обменных операций, и поступления в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам) отражаются развернуто в составе статей «Прочие поступления» и «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств.

2.10 Капитал Общества

Уставный капитал отражен в сумме 100%-ного вклада Учредителей Общества. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

В составе собственного капитала отражаются:

- уставный капитал
- добавочный капитал;
- нераспределенная прибыль(убыток).

Общество отражает в учете и отчетности использование нераспределенной прибыли в году, следующем за отчетным годом, после утверждения ее распределения в соответствии с решениями общего собрания участников.

2.11 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в Положении по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

– оценочное обязательство на оплату неиспользованных отпусков (ежеквартально и на конец отчетного года);

Общество создает оценочное обязательство по оплате отпусков сотрудников, включающие в себя сумму отпускных и страховых взносов.

Расчет оценочных обязательств выполняется исходя из фактического количества неиспользованных дней отпуска и среднего дневного заработка. При выплате отпускных сумм сотрудникам в текущем месяце производится погашение оценочного обязательства. На конец отчетного года осуществляется расчет оценочного обязательства по сумме компенсации за неиспользованный отпуск, включая страховые взносы, по каждому сотруднику.

В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства затраты организации по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете организации в общем порядке.

В случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства неиспользованная сумма оценочного обязательства списывается с отнесением на прочие доходы организации.

Общество создает оценочное обязательство на расходы, относящиеся к расходам отчетного периода, документы по которым не получены на момент составления ежегодной отчетности. Сумма резерва формируется на основании анализа согласованных счетов или договоров, утвержденных в течение отчетного

периода. В конце отчетного года главным бухгалтером производится проверка обоснованности признания и величины оценочных обязательств.

В налоговом учете Общество не создает оценочные обязательства.

Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к отчетности, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

2.12 Расчеты по налогу на прибыль

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Величина изменения в отчетном периоде отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств включена в показатель строки «Отложенный налог на прибыль отчета о финансовых результатах».

Информация о постоянных и временных разнице формируется на основании регистров налогового учета. В бухгалтерском учете отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

2.13. Принципы формирования и признания доходов

Бухгалтерский учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации».

Доходы Общества подразделяются на:

1. доходы от основных видов деятельности;
2. прочие доходы.

Доходами от основных видов деятельности Общества являются:

- доходы от продажи земельных участков;
- доходы от экономии инвестиционных денежных средств при передаче инвестиционных объектов инвестору.

Поступившие инвестиционные денежные средства учитываются по кредиту счета 86 «Прочее целевое финансирование».

В бухгалтерском учете Общество ведет раздельный учет доходов по основным видам деятельности. Раздельный учет доходов по основным видам деятельности обеспечивается путем использования аналитического признака «статья дохода», предназначенного для учета доходов от оказания услуг, выполненных работ конкретного вида.

При признании выручки Общество учитывает следующие особенности:

Выручка от продажи объектов недвижимости, на которые требуется регистрация прав собственности, в бухгалтерском учете признается на дату получения свидетельства о государственной регистрации права, в налоговом учете на дату передачи объекта недвижимости покупателю.

Прочими доходами в бухгалтерском учете признаются:

- Начисленные проценты к получению;
- Курсовые разницы;
- Доходы от покупки/продажи валюты;
- Доходы от сдачи имущества в аренду;

- Доходы от перевыставления коммунальных расходов и расходов на страхование по объектам общей инфраструктуры;
- Доходы от продажи (выбытия) ОС;
- Доходы от продажи прочего имущества;
- Штрафы, пени, неустойки признанные;
- Доходы от списания кредиторской задолженности;
- Прочие доходы;

Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, списываются в доходы по каждому обязательству на основании проведенной инвентаризации кредиторской задолженности, письменного обоснования, приказа руководителя Общества.

Прочие доходы учитываются на балансовом счете 91.1 «Доходы прочие».

2.14. Принципы формирования и признания расходов

Бухгалтерский учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации».

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления подразделяются:

- на расходы по обычным видам деятельности;
- на прочие расходы.

Учет расходов продаже земельных участков и передаче инвестиционных объектов ведется с их разделением на прямые расходы (себестоимость объектов недвижимости), управленческие и коммерческие расходы.

Управленческие расходы аккумулируются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». К ним относятся следующие виды затрат:

- на оплату труда административного персонала;
- страховые взносы по расходам на оплату труда;
- расходы на административный персонал (командировки, обучение, поиск персонала и прочее);
- стоимость ТМЦ, необходимых для обеспечения работы административного персонала;
- страхование имущества и ответственности;
- аренда офиса;
- налог на имущество, земельный налог;
- консультационные и информационные услуги;
- юридические услуги;
- аудиторские услуги;
- расходы на бухгалтерское обслуживание;
- услуги связи;
- прочие общехозяйственные расходы;

Коммерческие расходы аккумулируются на счете 44 «Расходы на продажу». К ним относятся расходы на амортизацию, рекламу и агентское вознаграждение.

Общехозяйственные расходы и коммерческие расходы в части амортизации и рекламы ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности в дебет счета 90 «Продажи».

Расходы на агентское вознаграждение за поиск покупателей и инвесторов учитываются на счете 44 в разрезе объектов недвижимости и признаются в бухгалтерском и налоговом учете расходами отчетного периода, по мере поступления списываются в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные расходы и иные расходы, относящиеся к деятельности Общества в целом, не подлежат распределению.

В периоде осуществления Обществом инвестиционной деятельности по строительству объекта все расходы, осуществленные в период создания объекта недвижимости, признаются расходами, непосредственно связанными со строительством инвестиционного актива, и формируют стоимость будущего инвестиционного объекта.

В состав прочих расходов, отражаемых на счете 91.2 «Расходы прочие», включаются следующие виды затрат:

- курсовые разницы;

- расходы, связанные с реализацией основных средств
- затраты, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- разницы от покупки/продажи валюты;
- коммунальных расходов и расходы на страхование по объектам общей инфраструктуры, подлежащие перевыставлению;
- затраты по признанным штрафам, пеням, неустойкам;
- расходы по списанию дебиторской задолженности;
- прочие расходы;

Отрицательные курсовые разницы, возникающие в случаях, когда оплата производится в рублях, в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или условных денежных единицах увеличивают операционные расходы в случае, когда курсовая разница возникает в том же отчетном периоде, что и факт признания расхода.

Положительные курсовые разницы, возникающие в случаях, когда оплата производится в рублях, в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или условных денежных единицах уменьшают операционные расходы в случае, когда курсовая разница возникает в том же отчетном периоде, что и факт признания расхода.

Расходы текущего года, не относящиеся на себестоимость товаров, работ, услуг и не увеличивающие первоначальную стоимость внеоборотных активов, относятся на счет «Прочие доходы и расходы» (91 счет).

2.15 Инвентаризация имущества и обязательств

Инвентаризация и оформление ее результатов проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств с применением унифицированных форм первичной учетной документации по учету результатов инвентаризации.

3. Раскрытие существенных показателей

1. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств отражена по строке 1150 Бухгалтерского баланса. По состоянию 31.12.2024 г. основные средства составляют 82 тыс. руб., на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. основные средства на балансе Общества отсутствуют.

В отчетности за 2024 год стоимость всех земельных участков отражена по строке 12102 «Земельные участки» в связи с тем, что расходы на земельные участки будут переданы по окончании строительства покупателям следующим договорам:

- договор купли-продажи земельного участка;
- договор купли-продажи 1/52 доли общего земельного участка № 53;

2. Инвестиционная недвижимость

Информация о наличии и движении доходных вложений в материальные ценности отражена по строке 1160 Бухгалтерского баланса.

В составе доходных вложений в материальные ценности Общество учитывает кладовку, которая предоставляется в аренду за плату.

По состоянию на 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. доходные вложения отсутствуют., по состоянию на 31.12.2022 г. - составляли 102 тыс. руб.

3. Незавершенные вложения в строительство по договорам инвестирования

Информация о наличии и движении незавершенных вложений по договорам инвестирования отражена по строке 12103 Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2024 г. незавершенные вложения составляют 138 тыс. руб., на 31.12.2023 г. - 4 735 тыс. руб., на 31.12.2022 - 30 735 тыс. руб.

По строке 12103 «Строительство по договорам инвестирования» отражены расходы, которые капитализируются в процессе строительства инвестиционных объектов и учитываются на счете 08 в следующей структуре:

- дачные дома, которые будут переданы после окончания строительства покупателям по договорам инвестирования;

- объекты инфраструктуры в разрезе отдельных инженерных сетей, 1/52 доля которых после завершения строительства будет передаваться по договору инвестирования покупателю. Перечень объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в общую долевую собственность инвестору указан в приложении к договору инвестирования.
- общестроительные затраты.

В строке баланса 12301 «Дебиторская задолженность», в том числе, отражены суммы аванса подрядчикам, затраты по которым в дальнейшем будут капитализироваться на счете 08.03:

		тыс. руб.		
Наименование дебитора	Договор	Задолженность на 31.12.24	Задолженность на 31.12.23	Задолженность на 31.12.22
ООО «Хонка-парк»	№ СО-096/11 от 02.11.2011г.	0	0	3 645
	№ ГП-С-14-15-20 от 31.07.2020	0	0	24 615
	№ ГП-С-05/22 от 28.02.2022	0	3 492	3 492
	№ ГП-С-38/23 от 29.12.2023	103 914	0	0
	№ ГП-С-24/23 от 19.07.2023	0	33 706	0
	№ ГП-С-33/23 от 21.07.2023	71 716	71 716	0
	№ ГП-С-04/21 от 28.12.2021	0	24 643	15 913
	№ ГП-С-06/21 от 28.04.2021	0	0	34 821
	№ ГП-С-07/21 от 28.04.2021	0	0	34 828
	№ ГП-С-28/21 от 23.08.2021	0	0	44 786
	№ Дог. СО-68ГРПШ от 21.12.2023	2 574	0	0
	№ ГП-С-2-3/22 от 19.09.2022	0	50 055	14 550
	№ ГП-С-26/22 от 27.05.2022	0	0	26 994
	№ ГП-С-31-48/22 от 03.08.2022	0	31 100	21 340
	№ ГП-С-47/22 от 21.12.2022	0	34 203	5 820
	№ ГП-С-9-10-11/21 от 25.01.2022	0	174 053	164 204
№ С2 от 20.10.2015	38	38	38	
Итого:		178 242	426 006	395 046

Остальные авансы в сумме 2 104 тыс.руб., отраженные по строке 12301 относятся к затратам, которые будут отражены в составе коммерческих и управленческих расходов.

4. Запасы

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе их видов приведена по строке 1210 Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2024 г. запасы составляют 338 331 тыс. руб. (на 31.12.2023 г. - 424 340 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 606 346 тыс. руб.). Они включают стоимость объектов инфраструктуры, которые будут переданы покупателям по договорам инвестирования, земельных участков и расходов на строительство по договорам инвестирования.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде в соответствии с подпунктом "а" пункта 43 ФСБУ 5/2019

5. Дебиторская задолженность

Информация по раскрытию краткосрочной дебиторской задолженности приведена по строке 1230 Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2024 г. краткосрочная дебиторская задолженность составляет 196 772 тыс. руб., на 31.12.2023 г. - 709 460 тыс. руб., на 31.12.2022 г. - 471 744 тыс. руб.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, относящиеся к расходам отчетного периода, по которым на дату составления отчетности не получены подтверждающие документы, отражаются в отчетности свернуто с суммой оценочного обязательства, созданного на указанные расходы (на 31.12.2022 г. отражен аванс ООО «Кадастровый инженер» в сумме 90 тыс. руб.)

НДС, относящийся к данным авансам, отражен в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы».

6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Средства на расчетных счетах	16 105	1 705	5 301
Средства на валютных расчетных счетах	14 139	12 633	2 185
Итого денежные средства	30 244	14 338	7 486
Средства на депозитных счетах	173 000	206 000	203 000
Итого денежные эквиваленты	173 000	206 000	203 000
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	203 244	220 338	210 486

Начисленные проценты по договорам депозита в 2024 году составили 31 737 тыс. руб., в 2023 г. - 6 954 тыс. руб., на 31.12.2022 г. - 10 293 тыс. руб.

В связи с переходом на ФСБУ 5 и отражением стоимости земельных участков и затрат по строительству в рамках инвестиционных договоров составе запасов, а также в связи с тем, что данные активы связаны с осуществлением текущей деятельности Общества, величину денежных потоков, связанных с получением денежных средств по агентским договорам и перечислениям поставщикам и подрядчикам за работы, затраты по которым в дальнейшем будут капитализироваться, в Отчете о движении денежных средств Общество отражает в составе текущих операций.

7. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений Общество учитывает займы выданные. Финансовые вложения подразделяются в Обществе на долгосрочные и краткосрочные исходя из предполагаемого срока их использования, который определяется на основании договора.

Задолженность по договорам займа, включена в состав дебиторской задолженности по строке 12304 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» т.к. займы беспроцентные.

8. Капитал и резервы

По состоянию на 31 декабря 2024 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

В августе 2022 г. было принято решение об увеличении уставного капитала Общества и приеме в Общество нового участника ООО «Альтаир». Доли участников Общества после принятия нового участника и увеличения уставного капитала составили:

ООО «Альтаир» - 76,2%

Международная компания ООО "Вий Инвестментс Холдинг" – 23,8%.

На 31.12.2024 г. по строке 1350 отражена сумма добавочного капитала, полученного путем внесения безвозмездного вклада в имущество Общества МК ООО "Вий Инвестментс Холдинг" в размере 207 119 тыс. руб., (на 31.12.2023 г. – 207 119 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 207 119 руб.).

9. Займы полученные

Задолженность по полученным займам включает основной долг и начисленные проценты. В отчетности отражена следующая задолженность:

Организация	Договор займа	Валюта договора	Ставка	Срок погашения	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года	на 31 декабря 2022 года
					тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
МК ООО "Вий Инвестментс Холдинг"	бн от 30.10.2012г.	RUR	Беспроцентный	31.12.2024	0	177 043	201 413
	бн от 17.07.2019г.	RUR	Беспроцентный	31.12.2024	0	2 310	2 310
	бн от 14.01.2020г.	RUR	Беспроцентный	31.12.2024	0	0	1 155
	бн от 13.03.2020г.	RUR	Беспроцентный	31.12.2024	0	0	3 485
	бн от 14.12.2020г.	RUR	Беспроцентный	13.12.2028	0	2 310	2 310
	бн от 31.05.2021г.	RUR	Беспроцентный	31.05.2029	0	2 310	2 310
ВИЙ ИНВЕСТМЕНТ СОЛЮШНС ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	бн от 09.03.2023	RUR	Беспроцентный	08.03.2024	0	187 416	0
Кью Капитал ООО	№ 10/21 от 19.05.2021г. проценты	RUR	9%	31.12.2025	300 000	300 000	300 000
					89 951	62 951	35 951
ООО «РГС Новгород»	бн от 25.05.2022	RUR	Беспроцентный	30.06.2023	0	0	60 000
ИТОГО					389 951	709 720	611 223

По строке баланса 1410 отражены займы от МК ООО "Вий Инвестментс Холдинг" – 4 620 тыс. руб. Начисленные проценты к уплате по договорам займа в 2023 году составили 62 951 тыс. руб., в 2022 г. - 35 951 тыс. руб.

По строке 1510 отражены краткосрочные займы ООО Кью капитал – 389 951 тыс. руб., и векселя, полученные от МК ООО "Вий Инвестментс Холдинг" – 248 340 тыс. руб.

На 31.12.2024 г. сумма векселей составляет 248 340 тыс. руб., на 31.12.2023 г. - 278 296 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 278 296 тыс. руб.

На 31.12.2024 г. задолженность по векселям отражена в составе краткосрочных заемных средств по строке 1510, т.к. срок погашения продлен до 31.12.2025 г.

10. Прочие долгосрочные обязательства

По строке Бухгалтерского баланса 1450 «Прочие обязательства» отражена кредиторская задолженность перед инвесторами, которую Общество учитывает на счете 86 «Прочее целевое финансирование и поступления».

На 31.12.2024 г. кредиторскую задолженность по договорам инвестирования составляют следующие суммы:

Наименование инвестора	Договоры инвестирования	Сумма задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2023 2, тыс. руб.	Дата образования	Срок погашения
Участок №2-3 (Баладина А.А.)	ДИ № С-2-3/22-к от 16.09.2022	0	66 389	09.2022	12.2024
Участок №24 (Савина И.Г.)	ДИ № С-24/2023 от 18.07.2023 инф-ра ДИ № С-24/2023-к от 18.07.2023 дом	0	49 463	07.2023	12.2024

Участок №25 (Терентьева ТЮ)	№ С-25/12-п от 18.06.12 (инфраструктура)	7 395	7 395	06.2014	12.2025
Участок №31-48(46-63) (Самоделов)	ДИ № С-31-48/22-к от 02.08.2022 дом	0	38 700	08.2022	12.2024
Участок №33 (Музыка В.В.)	ДИ № С-33/2023 от 20.07.2023 инф-ра ДИ № С-33/2023-к от 20.07.2023 дом	92 108	92 108	07.2023	12.2025
Участок №4 (Ильенко Д.Е.)	ДИ № С-04/21-к от 27.12.2021 (дом)	1 612	28 683	12.2021	04.2025
Участок №47 (Барейша С.Ю.)	ДИ № С-47/22-к от 21.12.2022 дом	0	36 158	12.2022	12.2024
Участок №38 (Долгова В.Г.)	ДИ № С-38/23 от 28.12.2023 (инф-ра) ДИ № С- С-38/23 от 28.12.2023 (дом)	105 589		12.2023	12.2025
Участок №9-10-11 (Креславская В.В.)	ДИ № С-9-10-11/21 от 21.12.2021 инфр ДИ № С-9-10-11/21-к от 21.12.2021 дом ДИ № С-9-10-11/21-к/2 от 24.01.2022 дом	0	172 871	01.2022	05.2024
ИТОГО:		206 704	491 767		

Т.к. по некоторым договорам, учитываемым на балансе Общества по состоянию на 31.12.2024, срок окончания работ истекает в ближайшие 12 месяцев, сумма задолженности перенесена из долгосрочной в краткосрочную и отражена по строке баланса 1550.

11. Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена по строке 1520 Бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2024 г. кредиторская задолженность отражена в размере 264 897 тыс. руб., на 31.12.2023 г. - 253 497 тыс. руб., на 31.12.2022г. - 176 227 тыс. руб.

12. Налоги

12.1 Налог на добавленную стоимость

Общество при строительстве дачного поселка является заказчиком-застройщиком и обязано отражать в журналах учета выставленных и полученных счетов-фактур счета-фактуры, полученные от подрядчиков, затраты по которым учитываются как расходы на строительство по договорам инвестирования.

НДС по этим затратам Общество не принимает к вычету, отражает в журналах учета счетов-фактур и относит в сумме затрат на счет 08.

Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, продукции, работам и услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, продукции, работ, услуг.

По строке баланса 1220 «НДС по приобретенным услугам» отражен не предъявленный к вычету НДС в сумме 439 тыс. руб. Это налог на добавочную стоимость, исчисленный с агентского вознаграждения за поиск покупателей по каждому объекту недвижимости и рекламных услуг агента.

При реализации дачного дома и отражении НДС к уплате с экономии денежных средств, суммы НДС с агентского вознаграждения по реализуемому объекту и НДС с рекламных услуг будут распределяться пропорционально выручке, облагаемой НДС 20%.

12.2 Налог на прибыль организации

По данным бухгалтерского учета прибыль за 2024 г. составила 11 651 тыс. руб, убыток за 2023 г. составил 74 261 тыс. руб.

По данным налогового учета прибыль за 2024 г. составила 52 090 тыс. руб., за 2023 год - 801 тыс. руб

Текущий и отложенный налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2024 и 2023 годы представлен следующим образом:

	тыс. руб. 2024 год	тыс. руб. 2023 год
Условный доход/расход по налогу на прибыль	2 913	(16 501)
Постоянный налоговый расход / Постоянный налоговый доход:	3 720	8 258
(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового актива: по налоговым убыткам, перенесенным на будущее оценочные обязательства	17 347 246	12 260 203
выручка за зем.участок, по ко-му не зарег. право соб-ти в связи с изменением ставки налога на прибыль с 01.01.2025г.	(13 993)	(8 077)
Итого	2 889	
Итого	6 489	4 386
Увеличение/(уменьшение) отложенного налогового обязательства: Земельный участок (право собств-ти зарег в 2024 г.) в связи с изменением ставки налога на прибыль с 01.01.2025г.	(8 158) 2 019	3 937
Итого	(6 139)	3 937
Итого отложенный налог на прибыль.	349	8 323
Текущий налог на прибыль	(5 209)	(80)

В связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 01.01.2025г. на 25%, согласно пунктов 14-15 ПБУ 18/02, в учете сделаны корректировки в отношении отложенных налогов по состоянию на 31.12.2024г., а именно доначислены отложенные налоги:

Дт 99.02.4 Кт 77 – 2 019 тыс. руб.

Дт 09 Кт 99.02.4 – 2 889 тыс.руб.

13. Выручка от продаж

Сумма выручки за 2024 и 2023 гг. по результатам операционной деятельности составила 516 137 тыс. руб. и 442 006 тыс. руб., соответственно:

Наименование показателя	2024	2023
Выручка от продажи земельных участков	56 858	56 858
Выручка от инвестиционных объектов (дачных домов)	385 148	385 148
Итого выручка (строка 2110 отчета о финансовых результатах)	516 137	442 006

14. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж Общества в 2024 г. и в 2023 г. сформирована в связи с продажей земельных участков и инвестиционных объектов

Расходы	сумма за 2024	Сумма за 2023
Себестоимость земельных участков	40 079	64 295
Себестоимость инвестиционных объектов	414 341	356 049
Итого себестоимость продаж (строка 2120 отчета о финансовых результатах)	454 420	420 344
Рекламные расходы	1 015	4 713
Агентское вознаграждение	7 114	43 280
ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах	8 129	47 993

Расходы	сумма за 2024	Сумма за 2023
Расходы на оплату труда административного персонала	8 158	10 317
Амортизация	195	33
Налог на землю	3 649	4 286
Страховые взносы	1 476	1 641
Бухгалтерские и консультационные услуги	1 680	11 008
Аренда офиса	1 700	1 761
Аудиторские услуги	156	181
Добровольное медицинское страхование	208	149
Прочие управленческие расходы	483	299
ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах	17 705	29 077

15. Прочие доходы и прочие расходы

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы / прочие расходы	2024		2023	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы/расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	65		12	
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств в иностранной валюте и связанные с покупкой / продажей валюты	1 506			7
Банковские расходы		13 205		5 896
Доходы(расходы), связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа	880 000	880 000		
Прочие внереализационные доходы/расходы	11 571	25 133	9 428	10 587
Итого прочие доходы/расходы	893 142	918 338	9 440	16 490

В соответствии с пп. 18.2 ПБУ 9/99 «Доходы организации» и 21.2 ПБУ 10/99 «Расходы организации» прочие доходы/расходы в отношении операций по купле-продаже иностранной валюты, а также курсовых разниц, показываются в отчете о финансовых результатах свернуто по отношению к соответствующим расходам/доходам.

16. Связанные стороны

В число связанных сторон Общества входят:

- МК ООО "Вий Инвестментс Холдинг" (Россия) как лицо, владеющее 23,8% долей в уставном капитале ООО «Солнечное Пропертиз» (в 2021 г. владели 100% доли в УК);
- ООО «Альтаир» (Россия) как лицо, владеющее 76,2% доли в уставном капитале;
- Генеральный директор ООО «Солнечное Пропертиз».

В 2024 году Общество погасило задолженность перед МК ООО "Вий Инвестментс Холдинг" на сумму 213 928 тыс. руб. путем перечисления денежных средств.

Общая кредиторская задолженность Общества перед МК ООО "Вий Инвестментс Холдинг" на 31.12.2024 г. составила по векселям 248 340 тыс. руб. по векселям.

В 2024 и 2023 годах Общество не имело договорных отношений с ООО «Альтаир».

Общество и ООО «Альтаир» не имеют взаимной задолженности на 31.12.2024 и 31.12.2023 г.

В 2023 г. выплаты Генеральному директору составили 4 694 тыс. руб. (в 2023 году 4 142 тыс. руб., включая страховые взносы).

17. Бенефициар

Бенефициарным владельцем, имеющим преобладающее участие (более чем 25%) в капитале, является: Хорошухин Михаил Ефимович, гражданство: Российская Федерация.

18. Оценочные обязательства и условные обязательства

Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н). Для обобщения информации о состоянии оценочных обязательств используется счет 96 "Резервы предстоящих расходов".

Оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков в 2024 году в сумме 246 тыс. руб. были отнесены на расходы текущего периода, в 2023 году в сумме 855 тыс. руб.

Информация об оценочных обязательствах приведена по строке 1540 Бухгалтерского баланса. По состоянию на 31.12.2024 г. оценочное обязательство на оплату отпусков отражено в размере 246 тыс. руб., на 31.12.2023г. - 855 тыс. руб.

Условные обязательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям.

Руководство Общества не исключает, что в отношении некоторых операций, произведенных в отчетном и предшествующих периодах, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности.

В соответствии с пунктом 28 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» подробная информация о таких операциях в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

Хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавших году проверки. При определенных условиях более ранние периоды также могут быть подвергнуты проверке.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2024 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

Руководство Общества полагает, что применяемые Обществом цены соответствуют рыночному уровню.

На сегодняшний день Обществу неизвестны факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых существует неопределенность. Также Обществу неизвестны события, которые могли бы оказать влияние на непрерывность его деятельности.

20. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

21. Перспектива дальнейшей деятельности ООО «Солнечное Пропертиз».

Несмотря на то, что в последние 3 года обязательства Общества превышают общую сумму ее активов на сумму 265 500 тыс. руб, 277 151 тыс. руб., 202 890 тыс.руб. по состоянию на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов соответственно, Общество, в обозримом будущем, будет продолжать свою финансовую деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации и прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

Общество полагает, что нынешнее состояние на финансовом рынке увеличит спрос на земельные участки с домами в Курортном районе Санкт-Петербурга.

Финансовые показатели Общества могут быть улучшены путем капитализации части займов, полученных от материнской компании.

В 2025 г. Общество планирует продолжить строительство дачных коттеджей, передачу их инвесторам, а также продажу земельных участков под домами. Одновременно будет осуществляться через агента ООО «РОССА Ракенне СПб» поиск новых инвесторов.

У Общества имеются действующие контракты по основному виду деятельности, также в 2024 г. заключены 2 новых договора с инвесторами и перечислены денежные средства на строительство дачного дома и инфраструктуры.

Как следствие руководство считает возможным применить допущение способности ООО «Солнечное Пропертиз» продолжать свою деятельность непрерывно при составлении настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

На развитие российской экономики значительное влияние оказывают решения, принимаемые правительством РФ с учетом изменений в области политики, налогообложения и права. Кроме того, в 2025 году на экономическую обстановку в мире и в России будут оказывать влияние санкции. С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против России, Россия вводит ответные санкции. Как следствие, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России, что может в свою очередь оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем. Руководство считает указанные события после отчетной даты некорректирующими. Поскольку ситуация нестабильна и быстро развивается, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководство Общества предпринимает все возможные действия для поддержания финансового положения и дальнейшего развития деятельности Общества.

Генеральный директор



Юрковский В.А.

14 февраля 2025 г.