

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
ООО СЗ «Просторы Крыма»

1. Общие сведения

Полное наименование — Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Просторы Крыма»

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Просторы Крыма»

Юридический адрес — 298100, Республика Крым, г.о. Феодосия, г. Феодосия, ул. Русская, д.1, помещ. 1-Н (дата внесения в ЕГРЮЛ - 06.09.2024). Предыдущий юридический адрес - 298100, Республика Крым, г.о. Феодосия, г. Феодосия, ул. Украинская, д. 44, помещ. 1-Н, офис 10

Государственная регистрация - Общество зарегистрировано МИФНС России № 4 по Республике Крым 15.09.2022г.

ОГРН 1229100012393

ИНН 9108127672

КПП 910801001

Основной вид деятельности - Деятельность застройщика по строительству многоквартирных жилых домов

Основной ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»

Перечень лицензий (членство в СРО): членство в СРО - Ассоциация «Строители Крыма», дата вступления – 29.01.2024г. (Протокол № 05-24 от 29.01.2024)

Численность работающих на 31.12.2024г. – 24 человек

Уставный капитал 10 000 руб. Уставный капитал был оплачен денежными средствами.

Сведения об участниках общества и их долях по состоянию на 31.12.2024г.:

Участники	Доля, %	Сумма, руб.
Дьяченко Руслан Алексеевич	32,2	3 220
Папазян Арам Арамович	31,4	3 140
Певнев Евгений Федорович	31,4	3 140
Лескин Сергей Сергеевич	5	500
Итого	100%	10 000

Единоличный исполнительный орган - Генеральный Директор Певнев Евгений Федорович

Главный бухгалтер - Стеценко Екатерина Сергеевна

2. Сведения о бухгалтерской отчетности:

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности места не имели.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе принципа непрерывности деятельности исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

В соответствии с учетной политикой организации информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается (п. 2 ПБУ 12/2010)

В 2024 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

В 2024 году Общество не получало государственную помощь.

В 2024 Общество не прекращало отдельные виды деятельности.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество не имеет судебных разбирательств.

События после отчетной даты в соответствии с п. 6 ПБУ 7/98 места не имели.

Проведение инвентаризации

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Денежные средства	31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2024
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2024

Оценочные обязательства	31.12.2024
Запасы	31.12.2024

3. Основные элементы учетной политики

Общество ведет бухгалтерский учет активов, обязательств, фактов хозяйственной деятельности путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 №94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, в основе которого используется бухгалтерская программа «1-С Предприятие 8.3».

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет Генеральный директор.

Ведение бухгалтерского учета возлагается на главного бухгалтера организации.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов, товаров отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Затраты по заготовке и доставке, понесенные при приобретении запасов (материалов, товаров для перепродажи), включаются в стоимость этих запасов.

На отчетную дату запасы оцениваются с учетом обесценения. На предмет наличия (отсутствия) признаков обесценения проверяются запасы, находящиеся на балансе организации более 365 дней. Признаками обесценения запасов являются потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости.

В случае если проверка запасов подтверждает превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи, создается резерв под обесценение.

Результаты проверки запасов на обесценение подтверждается регистром «Акт проверки запасов, основных средств и капитальных вложений на обесценение».

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается методом ФИФО (Основание: п. 36 ФСБУ 5/2019)

Управленческие расходы признаются непосредственно связанными с деятельностью застройщика согласно полученным разрешениям на строительство и включаются в фактическую стоимость незавершенного производства (Основание: пп. г) п. 26 ФСБУ 5/2019)

Строящиеся объекты классифицируются как инвестиционный актив. Затраты по займам включаются в фактическую стоимость объектов строительства.

Организация формирует резерв по сомнительным долгам.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

- а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 365 дней;
- б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
- в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
- д) удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником. Такая оценка производится юридическим отделом организации. Данные об оценке представляются в бухгалтерию.

Организация отражает оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков.

Оценочное обязательство создается исходя из количества неотгулянных дней оплачиваемого отпуска, заработанного каждым работником на конец каждого квартала.

За каждый месяц работы сотрудник накапливает 2,33 дня (28 календарных дней отпуска / 12 мес.) ежегодного оплачиваемого отпуска.

Сумма резерва по каждому работнику рассчитывается на конец каждого квартала по формуле:

Резерв на оплату отпусков на конец квартала = Среднедневная зарплата работника x Количество дней отпуска, на которые работник имеет право на конец отчетного квартала + страховые взносы на обязательное

пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на сумму среднедневной зарплаты работника, умноженной на количество дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на конец отчетного квартала.

Инвентаризация резерва на оплату отпусков в целях бухгалтерского учета производится ежеквартально на конец каждого квартала. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец квартала, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец квартала, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

Доходы от обычных видов деятельности подлежат отражению в бухгалтерском учете по методу начисления.

Датой признания дохода по Экономии Застройщика считать дату получения Разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

Целевые средства дольщиков отражаются в бухгалтерском балансе и пояснениях к нему следующим образом:

- Сальдо по кредиту счета 86 по строке 1450 или 1550 баланса в зависимости от оставшегося срока до периода передачи объекта, прописанного в договорах долевого участия.

- Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230.

Организация использует право не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов при выполнении условий, указанных в п. 12 ФСБУ 25/2018.

Организация использует право не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды при выполнении условий, установленных п. 11, 12 ФСБУ 25/2018.

Факт выполнения условий документируется Актом, утверждаемым руководителем организации.

При непризнании предмета аренды в качестве ППА арендные платежи признаются в составе расходов ежемесячно в течение срока аренды (Основание: п. 5, 11 ФСБУ 25/2018, ПБУ 10/99).

При классификации объекта учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, арендные платежи признаются в составе доходов ежемесячно в течение срока аренды (Основание: п. 42 ФСБУ 25/2018)

Краткосрочными считаются займы и кредиты, полученные на срок, не превышающий 12 месяцев. Все остальные займы и кредиты относятся к долгосрочным.

В бухгалтерском балансе заемные и кредитные средства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Задолженность представляется как краткосрочная, если срок обращения (погашения) по ней не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные задолженности представляются как долгосрочные.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

Периодичность начисления процентов по кредитам и займам - ежемесячно.

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в регистрах бухгалтерской программы автоматизировано. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Влияние изменения Учетной политики на бухгалтерскую отчетность

Организация применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» начиная с отчетности за 2024 год. Организация применяет ФСБУ 26/2020 в редакции Приказа Минфина России от 30.05.2022 N 87н в части учета капитальных вложений в нематериальные активы начиная с отчетности за 2024 год.

На дату обязательного перехода на ФСБУ 14/2022 и в течение 2024 года активов, характеризующийся одновременно всеми признаками, указанными в п. 4 стандарта, места не имело.

4. Расшифровка строк бухгалтерской отчетности

4.1 Расшифровка строк бухгалтерского баланса

Строка 1210 «Запасы»

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		Балансовая стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		Балансовая стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себестоимость	резерв под снижение стоимости		
Запасы - всего	за 2024г.	120 853	-	1 333 729	-	-	1 454 582	-
	за 2023г.	1 697	-	119 156	-	-	120 853	-
в том числе: Комплексная застройка пгт Приморский (Инвестиционное соглашение № 401 от 02.11.2022г.)	за 2024г.	120 853	-	1 333 729	-	-	1 454 582	-
	за 2023г.	1 697	-	119 156	-	-	120 853	-

Организация применяет способ расчета себестоимости запасов по методу ФИФО.

Организация в отчетном периоде не изменяла способ расчета себестоимости запасов.

Проверкой запасов на предмет наличия обесценения установлено, что фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость их продажи, обесценение отсутствует. Ранее созданные резервы под обесценение не создавались.

Информация об авансах, предварительной оплате, уплаченных Организацией в связи с приобретением, запасов, отраженные в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса:

Тыс.руб.

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Аванс в связи с приобретением запасов	452 765	47 586	15 052

По состоянию на отчетную дату 31.12.2024г. в Организации отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	выбыло		Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					погашение	восстановление резерва		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2024г.	47 595	-	5 952 625	(688 328)	-	5 311 892	-
	за 2023г.	15 070	-	96 358	(63 833)	-	47 595	-
в том числе: Авансы выданные	за 2024г.	47 586	-	1 030 831	(625 652)	-	452 765	-
	за 2023г.	15 052	-	96 169	(63 635)	-	47 586	-
Задолженность в рамках ДДУ	за 2024г.	-	-	4 894 032	(47 991)	-	4 846 041	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	за 2024г.	9	-	27 762	(14 685)	-	13 086	-
	за 2023г.	18	-	189	(198)	-	9	-

В ходе оценки руководством дебиторской задолженности на 31.12.2024г., сомнительная задолженность, подлежащая резервированию, не выявлена. Ранее образованные резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

Строка 1410 «Заемные средства» (долгосрочные)

Наличие и движение задолженности по кредитам и займам.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	

			операции)				
Долгосрочные заемные средства - всего	за 2024г.	159 994	1 610 646	50 537	(15 000)	-	1 806 177
	за 2023г.	18 777	141 350	3 867	(4 000)	-	159 994
в том числе:							
займы	за 2024г.	159 994	431 700	50 497	(15 000)	-	627 191
	за 2023г.	18 777	141 350	3 867	(4 000)	-	159 994
кредиты	за 2024г.	-	1 178 947	40	-	-	1 178 947
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов, составляют 50 537 тыс. руб. (пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019, Рекомендация БМЦ Р-69/2016-КнР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции")

Доход от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива места не имеет.

Включенные в стоимость инвестиционного актива проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, отсутствуют.

Выданные векселя, выпущенные, проданные облигации отсутствуют.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2024г.	9 265	1 285 311	-	(1 184 455)	-	110 121
	за 2023г.	-	9 265	-	-	-	9 265
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2024г.	9091	1 164 050	-	(1 082 034)	-	91 107
	за 2023г.	-	9 091	-	-	-	9 091
расчеты по налогам и взносам	за 2024г.	74	17 175	-	(14 016)	-	3 233
	за 2023г.	-	74	-	-	-	74
прочая	за 2024г.	100	104 086	-	(88 405)	-	15 781
	за 2023г.	-	100	-	-	-	100

Просроченная кредиторская задолженность, просроченная задолженность по кредитам и займам отсутствует.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»

Наличие и движение оценочных обязательств

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	133	6 918	(1 625)	5 426
в том числе:				
Оценочное обязательство на оплату отпусков	133	6 918	(1 625)	5 426

Оценочные обязательства являются краткосрочными и отражаются по строке 1540 бухгалтерского баланса в разделе «Краткосрочные обязательства».

Информация о выданных и полученных поручительствах

Обеспечение обязательств, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	2 472 572	-	-
в том числе:			
Денежные средства на счетах эскроу	2 472 572	-	-
Выданные - всего	-	-	-

Информация об условных обязательствах (условных активах)

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

У организации отсутствует возможность оценить влияние и содержание изменений оценочных значений за будущие периоды (абз 3 п. 6 ПБУ 21/2008).

Информация об арендованных объектах

Для осуществления своей деятельности ООО СЗ «Просторы Крыма» арендует помещение под офис.

Информация об арендованных объектах, учитываемых на забалансовом счете, тыс. руб.

(право пользования активом и обязательство по аренде не отражалось на основании пп. «а» п. 11 ФСБУ 25/2018, пп. 1 п. 5 ФСБУ 25/2018)

Наименование показателя	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.
Полученные в аренду основные средства (помещение офиса)	1 034	43	43

Организация использует право, предусмотренное подпунктом «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018 в отношении аренды офиса.

Арендные платежи в рамках договора аренды офиса в 2024г. составили 763 тыс. руб., будущие арендные платежи за период после 31.12.2024г. – 307 тыс. руб. (на основании сведений, имеющихся на дату составления бухгалтерской отчетности).

При использовании права не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, предусмотренного п. 11, 12 ФСБУ 25/2018 арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды. Периодичность признания расходов по аренде – ежемесячно.

Движение в течение отчетного периода арендованных основных средств имело место ввиду расторжения договора аренды офиса и заключения нового договора (изменение юридического адреса) (абз. 4 п. 32 ПБУ 4/99).

Информация о товарных знаках

Информация о средствах индивидуализации, созданных собственными силами организации и не учитываемых на балансе согласно пп. е) п. 8 ФСБУ 14/2022 (пп. н) п. 49 ФСБУ 14/2022)

Группа нематериальных активов	Количество на 01.01.2024	Количество на 31.12.2024	Затраты на создание, тыс. руб.	Изменение за период (поступление/выбытие)
Товарные знаки (созданные организацией)	1 шт	1шт	50	Места не имело

Товарный знак используется в деятельности организации.

4.2 Расшифровка к Отчету о финансовых результатах

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, места не имела.

Затраты, равные величине отчислений в связи с образованием в соответствии с правилами бухгалтерского учета резервов: расходы, связанные с созданием оценочного обязательства в счет оплаты отпусков в 2024 году = 6918 тыс. руб.; расходы, связанные с созданием резерва по сомнительным долгам, в 2024 году места не имели ввиду отсутствия сомнительной задолженности, подлежащей резервированию.

Увеличение остатков незавершенного производства (строительство жилого комплекса) составило 1 047 864 тыс. руб.

Информация по учету расчетов по налогу на прибыль (ПБУ 18)

Налоговая база по налогу на прибыль составила 0 руб., ввиду отсутствия налоговых доходов и расходов, в связи с чем текущий налог на прибыль, отложенный налог на прибыль также равны 0 руб.

Постоянные и временные разницы места не имели.

Период определения налоговой базы по налогу на прибыль – период получения разрешения на ввод завершенных строительством объектов в эксплуатацию.

4.3 Расшифровка к Отчету о движении денежных средств

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

Суммы возвратов авансов от поставщиков по несостоявшейся поставке товара, приобретаемого для перепродажи, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 4121 "платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги" раздела "Денежные потоки от текущих операций".

Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагентом аванса отражается в составе показателя строки 4119 "прочие поступления" раздела "Денежные потоки от текущих операций".

5. Информация о связанных сторонах. Информация об операциях со связанными сторонами.

Связанными по отношению к обществу сторонами являются:

Физические лица:

Дьяченко Руслан Алексеевич – участник с долей 32,2%

Папазян Арам Арамович – участник с долей 31,4%

Певнев Евгений Федорович – Генеральный директор, участник с долей 31,4%

Лескин Сергей Сергеевич – участник с долей 5% (с 26.10.2022г.)

Данные лица являются физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации (п. 4 ПБУ 11/2008).

Юридические лица (зависимые, общие участники):

ООО Специализированный застройщик «Дружба» (общий участник),

ООО «СЗ «ПОБЕДА ВОСТОК» (общий участник),

ООО СК «Победа» (общий участник, общий руководитель),

ООО «Специализированный застройщик «Легенды Адыгеи» (общий участник),

ООО «СЗ «СЕЗОНЫ» (общий участник),

ООО «АРВ-Инвест» (общий участник),

ООО СЗ «Патриот-К» (общий участник),

ООО СЗ «КСК-Инвест» (общий участник),

ООО СЗ «КСК» (общий участник),

ООО СЗ «Победа-К» (общий участник, общий руководитель),

ЗАО «МСИ» (общий собственник, общий руководитель),

ООО «СЗ «КЛЮЧ» (общий участник, общий руководитель),

ООО СЗ «Победа» (общий участник),

ООО УК «Умный Дом» (общий участник до 19.11.2024 г.).

Конечными бенефициарами общества являются: Дьяченко Руслан Алексеевич, Папазян Арам Арамович, Певнев Евгений Федорович

Сделки с физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации.

В 2024г. с ИП Дьяченко Р.А. имели место следующие операции, тыс. руб.:

Вид операции	Задолженность на 01.01.2024г. (кредиторская)	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2024г. (кредиторская)	Незавершенные расчеты
		Увеличение задолженности	Погашение задолженности		
Договоры займа (полученные)	10 000	-	-	10 000	Задолженность является долгосрочной, не просроченной
Проценты по договорам займа (полученным)	159	1 191	-	1 350	

В 2024г. с Дьяченко Р.А. (ФЛ) имели место следующие операции, тыс. руб.:

Вид операции	Задолженность на 01.01.2024г. (кредиторская)	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2024г. (кредиторская)	Незавершенные расчеты
		Увеличение задолженности	Погашение задолженности		
Договоры займа (полученные)	-	42 000	-	42 000	Задолженность является долгосрочной, не просроченной
Проценты по договорам займа (полученным)	-	1 245	-	1 245	

В 2024г. с Папазян А.А. имели место следующие операции, тыс. руб.:

Вид операции	Задолженность на 01.01.2024г. (кредиторская)	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2024г. (кредиторская)	Незавершенные расчеты
		Увеличение задолженности	Погашение задолженности		
Договоры займа (полученные)	4 110	87 000	-	91 110	Задолженность является долгосрочной, не просроченной
Проценты по договорам займа (полученным)	313	8 338	-	8 651	

В 2024г. с Певнев Е.Ф. (ИП). имели место следующие операции, тыс. руб.:

Вид операции	Задолженность на 01.01.2024г. (кредиторская)	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2024г. (кредиторская)	Незавершенные расчеты
		Увеличение задолженности	Погашение задолженности		
Договоры займа (полученные)	-	20 000	-	20 000	Задолженность является долгосрочной, не просроченной
Проценты по договорам займа (полученным)	-	1 816	-	1 816	

Сделки с зависимыми юридическими лицами

В 2024г. с ООО «АРВ-ИНВЕСТ» имели место следующие операции, тыс. руб.:

Вид операции	Задолженность на 01.01.2024г. (кредиторская)	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2024г. (кредиторская)	Незавершенные расчеты
		Увеличение задолженности	Погашение задолженности		
Договоры займа (полученные)	53 650	-	-	53 650	Задолженность является долгосрочной, не просроченной
Проценты по договорам займа (полученным)	2 218	4 024	-	6 242	

В 2024г. с ООО СЗ «Победа» имели место следующие операции, тыс. руб.:

Вид операции	Задолженность на 01.01.2024г. (кредиторская)	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2024г. (кредиторская)	Незавершенные расчеты
		Увеличение задолженности	Погашение задолженности		

Договоры займа (полученные)	57 000	218 200	(15 000)	260 200	Задолженность является долгосрочной, не просроченной
Проценты по договорам займа (полученным)	215	26 465		26 680	

В 2024г. с ООО СК «Победа» имели место следующие операции, тыс. руб.:

Вид операции	Задолженность на 01.01.2024г. (кредиторская)	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2024г. (кредиторская)	Незавершенные расчеты
		Увеличение задолженности	Погашение задолженности		
Договоры займа (полученные)	300	-	-	300	Задолженность является долгосрочной, не просроченной
Проценты по договорам займа (полученным)	6	24	-	30	

Форма расчетов – денежная. Резерв по сомнительным долгам по задолженности со связанной стороной не создавался (срок погашения не наступил). Списание дебиторской задолженности связанной стороны, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам места не имело.

К основному управленческому персоналу Общество относит Генерального директора организации.

В 2024г. Обществом начислено Генеральному директору **краткосрочных вознаграждений** (заработная плата, премии) на общую сумму – 14 574 738,30 руб., включая НДФЛ – 2 053 045 руб., страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 2 334 816,64 руб.

6. Информация по объектам долевого строительства и расчетам с участниками долевого строительства

Обязательства перед участниками долевого строительства по счету 86 «Целевое финансирование» на 31.12.2024 отражены в составе долгосрочных обязательств раздела IV бухгалтерского баланса по строке 1450 «Прочие обязательства» в сумме 4 846 041 тыс. руб.;

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объектов согласно условиям Договоров участия в долевом строительстве:

Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 1-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»): Литер 1 – 1 квартал 2026г. (п.7.2 ДДУ)

Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 5-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»):

- Литер 2 – 3 квартал 2026г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 3 - 3 квартал 2026г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 4 - 3 квартал 2026г. (п.7.2 ДДУ)

Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 2-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»):

- Литер 5 – 4 квартал 2029г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 6 - 4 квартал 2029г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 7 - 4 квартал 2029г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 8 - 4 квартал 2029г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 9 - 4 квартал 2029г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 10 - 4 квартал 2029г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 11 - 4 квартал 2029г. (п.7.2 ДДУ)

Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 3-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»):

- Литер 12 – 4 квартал 2028г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 13 - 4 квартал 2028г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 14 - 4 квартал 2028г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 15 - 4 квартал 2028г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 16 - 4 квартал 2028г. (п.7.2 ДДУ)

- Литер 17 - 4 квартал 2028г. (п.7.2 ДДУ)

Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 6-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»):

- Литер 19 (нежилое здание) – 3 квартал 2030г. (п.8.2 ДДУ)

- Литер 20 (нежилое здание) - 3 квартал 2030г. (п.8.2 ДДУ)

Раскрытие информации по договорам долевого строительства:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от

являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)

Депонент: Участник долевого строительства (ФИО дольщика)

Бенефициар: Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Просторы Крыма»)

Депонируемая сумма: сумма по договору долевого участия

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3.2 ДДУ

Срок условного депонирования: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию.

Информация о выданных разрешениях на строительство

Объект	Реквизиты и Срок в разрешении на строительство
Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 1-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»): - Литер 1, (жилое здание), 21 376,35 кв.м.	Разрешение № 91-RU93310000-3649-2023 от 27.12.2023г. Срок действия – 28.12.2029г.
Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 5-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»): - Литер 2, (жилое здание), 13 452,68 кв.м. - Литер 3, (жилое здание) 7 962,92 кв.м. - Литер 4, (жилое здание) 13 474,52 кв.м.	Разрешение № 91-RU93310000-3650-2023 от 27.12.2023г. Срок действия – 27.05.2027г.
Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 2-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»): - Литер 5, (жилое здание), 17 199,37 кв.м. - Литер 6, (жилое здание) 17 265,37 кв.м. - Литер 7, (жилое здание) 8 135,62 кв.м. - Литер 8, (жилое здание) 8 119,28 кв.м. - Литер 9, (жилое здание) 7 954,91 кв.м. - Литер 10, (жилое здание) 7 954,42 кв.м. - Литер 11, (жилое здание) 17 241,92 кв.м.	Разрешение № 91-RU93310000-3662-2023 от 28.12.2023г. Срок действия – 28.12.2029г.
Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 3-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»): - Литер 12, (жилое здание) 8 025,00 кв.м. - Литер 13, (жилое здание) 8 119,28 кв.м. - Литер 14, (жилое здание) 17 199,37 кв.м. - Литер 15, (жилое здание) 12 555,47 кв.м. - Литер 16, (жилое здание) 17 237,35 кв.м. - Литер 17, (жилое здание) 4 531,45 кв.м.	Разрешение № 91-RU93310000-3647-2023 от 27.12.2023г. Срок действия – 27.12.2028г.
Водогрейная котельная, (нежилое здание) 524,6 кв.м.	Разрешение № 91-RU93310000-3648-2023 от 27.12.2023г. Срок действия – 27.03.2027г.
Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 4-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом, ДОО на 330 мест»): - Дошкольное общеобразовательное учреждение на 330 мест, площадью 10 480 кв.м.	Разрешение № 91-RU93310000-3670-2023 от 28.12.2023г. Срок действия – 27.06.2027г.
Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (2 этап, 2-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»): - Литер 3 1 этап (подэтап), (жилое здание), 17 199,37 кв.м. - Литер 5 1 этап (подэтап), (жилое здание) 8 135,62 кв.м. - Литер 8 1 этап (подэтап), (жилое здание) 4 566,42 кв.м. - Литер 4 2 этап (подэтап), (жилое здание) 17 265,37 кв.м. - Литер 6 2 этап (подэтап), (жилое здание) 8 119,28 кв.м. - Литер 7 2 этап (подэтап), (жилое здание) 4 531,45 кв.м.	Разрешение № 91-RU93310000-4116-2024 от 29.03.2024г. Срок действия – 30.01.2031г.
Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (1 этап, 6-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»): - Литер 19 (нежилое здание), 11 810,4 кв.м. - Литер 20 (нежилое здание), 11 810,4 кв.м.	Разрешение № 91-RU93310000-7350-2024 от 26.12.2024г. Срок действия – 26.12.2030г.
Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (2 этап (очередь), 3-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»): - Литер 9 (нежилое здание), 11 810,4 кв.м.	Разрешение № 91-RU93310000-7351-2024 от 26.12.2024г. Срок действия – 25.12.2031г.

Жилой комплекс в г. Феодосия, пгт. Приморский (3 этап (очередь), 3-й пусковой комплекс «Жилой комплекс с паркингом»): - Литер 8 (нежилое здание) 11 810,4 кв.м. - Литер 9 (нежилое здание) 11 810,4 кв.м.	Разрешение № 91-RU93310000-7352-2024 от 26.12.2024г. Срок действия – 26.12.2031г.
---	--

Коммерческое наименование строящихся объектов – Просторы Крыма

Организацией в 2024г заключены:

- Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №520B00V1EMF от 05.04.2024г. с ПАО Сбербанк с лимитом выдачи в размере 1 380 250 000 руб. на срок до 30.06.2026г.

Цель предоставления: финансирование затрат по строительству «Жилого комплекса в г. Феодосия, пгт Приморский (1й этап, 1-пусковой комплекс. Жилой комплекс с паркингом), на земельном участке с кадастровым номером 90:24:040103:5389.

По данному соглашению на дату составления бухгалтерской отчетности кредитные средства получены в сумме 695 158 559,66 рублей.

Обеспечения: права аренды земельного участка кн 90:24:040103:5389; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Феодосия, пгт Приморский и права аренды земельного участка кн 90:24:040103:5346; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Феодосия, пгт Приморский; права аренды земельного участка кн 90:24:040103:5389; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Феодосия, пгт Приморский; имущественные права на строящиеся площади в Объекте: квартиры общая площадь, кв. м: 11316,9; имущественные права на строящиеся площади в Объекте: кладовки Общая площадь, кв. м: 1204,64; залог долей участников в уставном капитале; поручительство физических и юридических лиц.

- Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №520B00YZOMF от 20.07.2024г. с ПАО Сбербанк с лимитом выдачи в размере 2 192 000 000 руб. на срок до 30.12.2026г.

Цель предоставления: финансирование затрат по строительству «Жилого комплекса в г. Феодосия, пгт Приморский (1й этап, 5-пусковой комплекс. Жилой комплекс с паркингом. Литер 2, Литер 3, Литер 4), на земельном участке с кадастровым номером 90:24:040103:5400.

По данному соглашению на дату составления бухгалтерской отчетности кредитные средства получены в сумме 483 788 127,06 рублей.

Обеспечения: права аренды на земельный участок кн 90:24:040103:5400; имущественные права на строящиеся площади в Объекте: Квартира; Общая площадь, кв. м: 19602,10; Количество квартир: 434; имущественные права на строящиеся площади в Объекте: кладовая; Общая площадь, кв. м: 1954,38; Количество помещений: 269; имущественные права на строящиеся площади в Объекте: Встроенные помещения прочего назначения, Общая площадь, кв. м: 2596,86; Количество помещений: 70; имущественные права на строящиеся площади в Объекте: Внутриплощадочные инженерные сети (Литер 3 пятый пусковой, Литер 4 пятый пусковой, Литер 2 пятый пусковой) Общая площадь, кв. м: 1.00; залог долей участников в уставном капитале; поручительство физических и юридических лиц.

Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства на 31.12.2024г. составляет 1 806 177 руб., включая задолженность по процентам (долгосрочные обязательства).

7. Непрерывность деятельности.

Влияние комплекса факторов экономического и иного характера, в частности, геополитической обстановки, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, мерами, принимаемыми в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление

В 2024г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Основной вид деятельности организации – деятельность застройщика

В 2024 году Общество не приостанавливало деятельность.

Инвентаризация активов и обязательств проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров отсутствуют.

Общество обладает всеми ресурсами, чтобы завершить строительство объектов в срок.

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что изложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

8. Показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

Финансовые риски, Рыночные риски

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение организации	В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на <u>реализуемые</u> товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на <u>реализуемые</u> товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации
Изменение цен на <u>приобретаемые</u> товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на <u>реализуемые</u> товары, работы, услуги	+	
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	0	
Изменение курса иностранных валют:	0	
- евро	0	
- доллар США	0	

Кредитные риски, тыс. руб.

Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные процентные займы, тыс. руб.	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги), тыс. руб.	Сомнительная дебиторская задолженность, тыс. руб.	Выпущенные векселя, руб.
Наличие у организации соответствующих заемных обязательств третьих лиц	-	-	-	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-
Наличие обеспечения:				
- залог	-	-	-	-
- поручительство	-	-	-	-
- зарплата (займы, предоставленные сотрудникам)	-	-	-	-
- другое:	-	-	-	-
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-
Наличие недееспособных должников (физлиц)	-	-	-	-

Риски ликвидности, тыс. руб.

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	До 1 месяца, тыс. руб.	1-3 месяца, тыс. руб.	3 месяца – 1 год, тыс. руб.	1-3 года, тыс. руб.	Свыше 3 лет, тыс. руб.
Полученные кредиты	-	-	-	1 178 987	-
из них с обеспечением	-	-	-	1 178 987	-
Полученные займы	-	-	-	-	627 190
из них с обеспечением	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	110 121	-	-
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов	-	-	-	-	-

Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/- Нет -	Последствия влияния (кратко)
Правовые риски		
Изменение валютного регулирования	-	Существенных изменений не предвидится
Изменение таможенного регулирования	-	Существенных изменений не предвидится
Изменение налогового законодательства	-	Существенных изменений не предвидится
Страновые и региональные риски	+/-	Изложены в п. 7 пояснений
Репутационный риск		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	-	Не предвидится
Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Деятельность не лицензируется

Генеральный директор
ООО СЗ «Просторы Крыма»

 Певнев Е. Ф.

«21» марта 2025г.

