



ДИНАМО 2А

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ДИНАМО 2А»
197110, г. Санкт-Петербург, пр-кт Динамо, д. 2 литера Б, офис 109/3
ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 781301001,
р/с 40702810922550000480 ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург
БИК 044030706 к/сч 30101810800000000706

27 марта 2025 года

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДИНАМО 2А» за 2024 год.

Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный
застройщик «ДИНАМО 2А».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:
ООО «СЗ«ДИНАМО 2А»

Название организации изменилось с 20.01.2025г. на основании решения
Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью
«Ростехсистема», Общества с ограниченной ответственностью
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДОХОДЪ»

Основной государственный регистрационный номер, за которым в Единый
государственный реестр юридических лиц внесена запись – 1089847214005.

Дата внесения записи 26.05.2008

ИНН/КПП 7842386083 / 781301001

ООО «СЗ«ДИНАМО 2А»

располагается по адресу регистрации:

197110, Санкт-Петербург г, пр-кт Динамо, д. 2, литера Б, офис 109/3

Высшим органом, в соответствии с Уставом общества, является общее
собрание участников Общества.

Управление текущей деятельностью общества осуществляется
Генеральным директором, Единоличным исполнительным органом
Общества.



ДИНАМО 2А

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ДИНАМО 2А»
197110, г. Санкт-Петербург, пр-кт Динамо, д. 2 литера Б, офис 109/3
ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 781301001,
р/с 40702810922550000480 ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург
БИК 044030706 к/сч 30101810800000000706

Уставной капитал ООО «СЗ«ДИНАМО 2А» в 2024 году не менялся. Он составляет 663 000 000 (Шестьсот шестьдесят три миллиона) руб. 00 коп. доля в размере 100% уставного капитала принадлежит – УК "Доходь", ООО

Организация завершила Реконструкцию нежилого здания в качестве заказчика-застройщика, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Динамо, дом 2а, литер «А» под многоквартирный жилой дом, на земельном участке с кадастровым номером N 78:07:0003222:6

Разрешение на строительство от 01.06.2018 №78-013-0377-2018

Разрешение на ввод в эксплуатацию от 17.10.2024 № 78-13-04-2024

Основной вид экономической деятельности в 2024 году.

ООО «СЗ«ДИНАМО 2А» осуществляет следующий основной вид деятельности:

64.99.3 Кпиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний

И дополнительный вид деятельности

41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

Годовая бухгалтерская отчетность Организации составлена в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Организации утверждена приказом от 31.12.2023 г. «Об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета ООО «СЗ«ДИНАМО 2А» на 2024 год».

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности организации.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам



ДИНАМО 2А

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ДИНАМО 2А»
197110, г. Санкт-Петербург, пр-кт Динамо, д. 2 литера Б, офис 109/3
ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 781301001,
р/с 40702810922550000480 ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург
БИК 044030706 к/сч 30101810800000000706

Организационно-технический раздел:

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение требований законодательства при выполнении хозяйственных операций за формирование Учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности несет Генеральный директор Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета.

Показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей

Бухгалтерский учет в Обществе ведется на основе автоматизированной системы без формирования журналов-ордеров. Установлена компьютерная технология обработки первичной учетной бухгалтерской информации при помощи специализированной программы 1С: 8.3 УПП

Себестоимость незавершенного строительства

Учет расходов на незавершенное строительство ведется на счете 20.01 "Основное производство» до завершения строительства объекта.

Под незавершенным производством понимаются затраты по незаконченным строительным объектам и не сданным заказчику работам, в соответствии с договором. В составе незавершенного производства учитываются не только затраты застройщика на строительство объекта, но и стоимость подрядных и Генподрядных работ.

Основные показатели по труду и заработной плате

Годовой фонд оплаты труда за 2024 год составил 2 979 тыс. руб.

Среднесписочная численность работников ООО «Ростехсистема» на 01.01.2025 г. составила 1 человек, совместители 4 человека.

По учету основных средств

К основным средствам отнесены активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного Приказом Минфина России № 204н от 17.09.2020 г.

В составе основных средств должны быть отражены земельные участки, здания, сооружения, передаточные устройства, машины, оборудование, транспортные средства, специальная одежда и специальная



ДИНАМО 2А

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ДИНАМО 2А»
197110, г. Санкт-Петербург, пр-кт Динамо, д. 2 литера Б, офис 109/3
ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 781301001,
р/с 40702810922550000480 ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург
БИК 044030706 к/сч 30101810800000000706

оснастка со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью больше установленного Учетной политикой стоимостного лимита основных средств – 100 000 руб. за единицу.

В отчетном периоде основные средства в организации отсутствуют

По учету нематериальных активов

Амортизация объектов нематериальных активов начисляется линейным способом, способ отражения амортизации нематериальных активов – с использованием счета 05 «Амортизация НМА». Переоценка стоимости нематериальных активов не производится.

В отчетном периоде нематериальные активы в организации отсутствуют

По учету запасов

К бухгалтерскому учету в качестве запасов принимаются активы, принадлежащие Обществу на правах собственности:

- потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Организации,
- используемые в течение периода не более 12 месяцев.

В балансе отчетном периоде в составе запасов учтена стоимость незавершенного строительства

По учету финансовых вложений

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения раскрыты по их первоначальной стоимости.

Финансовые активы в случае их выбытия отражаются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

По учету займов и кредитов

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов к уплате на конец отчетного периода согласно условиям договоров.



ДИНАМО 2А

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «ДИНАМО 2А»

197110, г. Санкт-Петербург, пр-кт Динамо, д. 2 литера Б, офис 109/3

ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 781301001,

р/с 40702810922550000480 ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург

БИК 044030706 к/сч 30101810800000000706

Проценты по полученным займам и кредитам начисляются Обществом в соответствии с порядком, установленным в договоре займа или кредитном договоре, и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива.

По учету оценочных обязательств и условных обязательств

Общество не создает оценочные обязательства

По учету выручки от реализации

Поступления от продажи товаров, готовой продукции, оказания услуг и выполнения работ признаются выручкой по мере перехода права собственности на товары, продукцию (или оказания услуг). Выручка от продажи отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза и иных аналогичных обязательных платежей.

По учету отложенных налогов

ПБУ 18/02 не применяется.

Связанные стороны

Раскрытия информации о связанных сторонах в бухгалтерской (финансовой) отчетности предоставляем следующую информацию:

Перечень связанных сторон

Наименование предприятия/физического лица	Характер отношений (контроль/оказание значительного влияния)
УК "Доходь", ООО	оказание значительного влияния, доля в уставном капитале 100%

Виды операций со связанными сторонами.

Наименование связанной стороны	Виды операций				
	Приобретение и продажа товаров (работ,	Приобретение и продажа основных средств	Аренда имущества и предоставление	финансовые операции, включая предоставление займов	Другие операций



ДИНАМО 2А

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ДИНАМО 2А»
197110, г. Санкт-Петербург, пр-кт Динамо, д. 2 литера Б, офис 109/3
ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 781301001,
р/с 40702810922550000480 ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург
БИК 044030706 к/сч 30101810800000000706

	услуг)	и других активов;	его аренду	в и участие в уставных (складочных) капиталах других организаций ;	
Объем операций со связанной стороной в стоимостном выражении	нет	нет	нет	нет	инвестиционная деятельность 1 878 294 тыс.руб
Доля (%) в общем объеме операций за отчетный период	нет	нет	нет	нет	100%
Задолженность связанной стороны на конец отчетного периода	нет	нет	нет	нет	544154 тыс.руб

По учету уставного, добавочного и резервного капитала

Величина уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом Общества с учетом внесенных изменений от 09.10.2020г.



ДИНАМО 2А

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ДИНАМО 2А»
197110, г. Санкт-Петербург, пр-кт Динамо, д. 2 литера Б, офис 109/3
ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 781301001,
р/с 40702810922550000480 ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург
БИК 044030706 к/сч 30101810800000000706

Информация о прекращаемой деятельности

Уполномоченным органом Общества решения о прекращении части деятельности организации не принимались.

Существенные ошибки

В период и по итогам 2024 года существенных ошибок в формировании отчетных данных Общества не выявлено.

События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

Управление налоговыми рисками

На сегодняшний день российское налоговое и таможенное законодательство находится в стадии динамического развития, в том числе связанного с необходимостью реагирования на санкционное давление со стороны недружественных государств. Позиция контролирующих органов может быть подвержена изменениям с течением времени, в связи с чем нельзя исключать риска, что подход к налогообложению операций и деятельности, который не вызывал претензий контролирующих органов в прошлом, может быть оспорен в будущем.

В рамках мероприятий налогового контроля проверка правильности исчисления и уплаты налогов может быть осуществлена за период, не превышающий трех календарных лет, предшествующих году вынесения решения о проведении налоговой проверки, однако при определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более длительные периоды.

Руководство Организации принимает управленческие решения с учётом действующего налогового законодательства, что подтверждается отсутствием существенных налоговых доначислений за периоды, закрытые налоговыми проверками. Руководство Организации полагает, что оно разумно оценивает потенциальные риски любых возможных доначислений, связанных с налоговыми проверками.



ДИНАМО 2А

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ДИНАМО 2А»
197110, г. Санкт-Петербург, пр-кт Динамо, д. 2 литера Б, офис 109/3
ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 781301001,
р/с 40702810922550000480 ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург
БИК 044030706 к/сч 30101810800000000706

Одним из негативных последствий санкционного давления со стороны недружественных государств является существующая в 2023 году нестабильность экономических условий совершения контролируемых сделок, что, в свою очередь, приводит к росту рисков возникновения налоговых претензий.

В условиях экономической нестабильности уполномоченными государственными органами издан ряд официальных разъяснений, применение которых позволит снизить риски потенциальных налоговых претензий по контролируемым сделкам в условиях экономической нестабильности.

Управление финансовыми рисками

Организация осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

В 2024 году рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Организации.

В настоящее время Организация продолжает оценку влияния геополитической ситуации, новых санкций и проведённую частичную мобилизацию на свою деятельность.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Организации, что позволило в значительной мере нивелировать негативные эффекты влияния.

Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

По оценке руководства, геополитическая ситуация, новые санкции и частичная мобилизация не оказали существенного влияния на деятельность Организации.



ДИНАМО 2А

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ДИНАМО 2А»
197110, г. Санкт-Петербург, пр-кт Динамо, д. 2 литера Б, офис 109/3
ОГРН 1089847214005 ИНН 7842386083 КПП 781301001,
р/с 40702810922550000480 ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург
БИК 044030706 к/сч 30101810800000000706

Однако последствия влияния сложившейся геополитической ситуации невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Руководство Организации проводит на системной основе анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Организации.

Руководство Организации не исключает, что обострение геополитической ситуации и наложение дополнительных санкций на Российскую Федерацию могут оказать влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, масштаб которого будет зависеть от реальных последствий и событий, которые могут произойти в будущем.

Однако руководство выражает уверенность в том, что Организация будет продолжать свою деятельность непрерывно в течении неограниченного периода времени.

Генеральный директор



Тимофеев В.А.