



Акционерное общество (АО)  
«Специализированный застройщик Берендей»

**ОГРН:** 1095038004610 / **ИНН:** 5016018436

**Р/с:** 40702.810.5.40020007346

(в ПАО «Сбербанк России»)

**К/с:** 30101810400000000225

**БИК:** 044525225

**Адрес:** 141309, Московская область, г. Сергиев Посад,  
ул. Андрея Рублева, д. 1, пом. 24

**E-mail:** [info@sloboda3.ru](mailto:info@sloboda3.ru) / **тел:** 8(496) 551-70-77

## **Пояснения**

### **к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 г.**

#### **1. Сведения об организации**

Акционерное общество «Специализированный застройщик БЕРЕНДЕЙ» (ИНН 5016018436, КПП 504201001) зарегистрировано 13 августа 2009г., ОГРН 1095038004610;

#### **Учредителями являются :**

- юридическое лицо (резидент РФ):

ООО Сейф-Инвест, доля владения 95,8994% (конечный бенефициар Поспелова Людмила Ивановна – резидент РФ);

- физические лица (резиденты РФ)

Ярхин Николай Аркадьевич 3,9958%;

Бобиков Игорь Александрович 0,1048%.

Общество является субъектом малого предпринимательства..

#### **Структура управления**

Общее собрание акционеров, единоличный исполнительный орган. Функции совета директоров в соответствии с п. 31.5 Устава выполняет общее собрание акционеров.

**Уставный капитал** Общества составляет 14 315 000,00 (Четырнадцать миллионов триста пятнадцать тысяч) рублей.

**Адрес местонахождения:** 141300, МО, Сергиево-Посадский р-н, г.Сергиево-Посад, ул. Андрея Рублева, д.1, оф.1;

**Исполнительный орган** Общества – Генеральный директор - Егунов Максим Геннадьевич;

Дочерних и зависимых обществ нет;

Обособленных подразделений нет;

**Основным видом деятельности** организации является Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20);

**Средняя численность** работников за 2024 г. составила – 12,7 человек.

Внешних совместителей 1,5

Договорников 0

Списочная численность 10

**Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность** сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством Российской Федерации и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена, исходя из предположения о непрерывности деятельности отчитывающейся организации, означающего, что организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

#### **2. Информация об учетной политике**

В настоящее время все факты хозяйственной деятельности отражены в бухгалтерском учете в соответствии с учетной политикой организации и правилами ведения бухгалтерского учета в Российской Федерации.

Критерий существенности: существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%.

Учетная политика Общества обеспечивает соблюдение следующих основных требований:

- полноту отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности (требование полноты)

- большую готовность к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская скрытых резервов (требование осмотрительности)

- рациональное и экономное ведение бухгалтерского учета, исходя из условий хозяйственной деятельности

- отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной деятельности, исходя не столько из правовой формы, сколько из экономического содержания фактов и условий хозяйствования ( требование приоритета содержания перед формой).

### **Существенные элементы учетной политики**

#### **2. Основные средства и капитальные вложения**

*Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.*

2.1 Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, для которых выполняются условия признания основных средств, но имеющих стоимость ниже лимита в 100 000 руб., установленного Обществом с учетом существенности информации о таких активах. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

*(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.)*

2.2 Общество применяет линейный способ начисления амортизации по амортизируемым основным средствам. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

*(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.)*

2.3 Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого срока эксплуатации, ожидаемого физического износа, ожидаемого морального устаревания, планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

*(Основание: п. 9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.)*

2.4 После признания все объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости.

*(Основание: п. 13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.)*

#### **2.5 Аренда**

*Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018, утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.*

2.5.1 При одновременном выполнении условий, установленных п. 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом (обязательства по аренде) в любом из следующих случаев:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В таком случае арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

*(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018, утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.)*

2.5.2 Доходы от операционной аренды классифицируются как доходы по обычным видам деятельности и признаются равномерно.

*(Основание: п. 42 ФСБУ 25/2018, утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.)*

#### **5. Незавершенное производство**

5.1 Предвиденные расходы, возмещаемые заказчиком по условиям договора строительного подряда, принимаются к учету на счете 20 «Основное производство» по мере их возникновения.

*(Основание: пункт 12 ПБУ 2/2008.)*

5.2. Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на субсчете «Строительство основных средств» к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы», 20 «Основное производство» в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов

*(Основание: пункт 3.1.2 Положения, утвержденного письмом Минфина России от 30 декабря 1993 г. № 160).*

5.3 Возмещаемые по условиям договора строительного подряда расходы общехозяйственного характера списываются в конце месяца со счета 26 «Общехозяйственные расходы» на счет 20 «Основное производство» на аналитический признак соответствующего договора.

*(Основание: пункт 11 ПБУ 2/2008.)*

#### **7. Финансовые вложения.**

*Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.*

7.1 Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг.

*(Основание: п.9 ПБУ 19/02)*

7.2 Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

*(Основание: п.20 ПБУ 19/02)*

7.3 Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

*(Основание: абз. 6 п.38 ПБУ 19/02)*

7.4 При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

*(Основание: абз.2 п.26 ПБУ 19/02)*

7.5 Применение счетов бухгалтерского учета

7.5.1 Займы, предоставленные работникам организации под проценты и признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 "Расчеты с персоналом по прочим операциям", субсчет 73-1 "Расчеты по предоставленным займам".

*(Основание: Инструкция по применению Плана счетов)*

7.5.2 Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет 55-3 "Депозитные счета".

*(Основание: Инструкция по применению Плана счетов)*

#### **8. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам**

*Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.*

8.1 Учет процентов по займам и кредитам

8.1.1 В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1.000.000,00 (один миллион) рублей.

*(Основание: п.7 ПБУ 15/2008)*

8.1.2 По займам (кредитам), полученным на общие цели, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива, определяется по следующей формуле:

$P_{и} = P_{с} \times C_{и} / V_{з}$ , где

$P_{и}$  - величина процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива;

$P_{с}$  - совокупная сумма начисленных за отчетный период процентов по займам (кредитам) на общие цели;

$C_{и}$  - сумма израсходованных на инвестиционный актив средств займов (кредитов) на общие цели;

$V_{з}$  - совокупная величина заимствований на общие цели.

Совокупная величина этих заимствований определяется путем сложения сумм займов (кредитов), полученных на общие цели в течение отчетного периода, и сумм неизрасходованных займов кредитов) на общие цели на начало отчетного периода.

(Основание: п.14 ПБУ 15/2008)

8.2 Проценты (дисконт) по выданным векселям признаются равномерно в течение предусмотренного векселем срока выплаты полученных займы денежных средств.

(Основание: абз.2 п.15 ПБУ 15/2008)

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

(Основание: п.6 абз.2 п.8 ПБУ 15/2008)

### 3. Сведения об отдельных активах и обязательствах

#### 3.1. Внеоборотные активы

##### 3.1.1. Основные средства

В составе основных средств учитываются недвижимость на принадлежащих Компании на праве собственности земельных участках общей площадью 406 519 м<sup>2</sup>, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, г.Сергиев Посад

Группа ОС	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.
Земельные участки (12 земельных участков)	11 562	11 562
Здания (2 офисных помещения)	9 584	10 138
Офисное оборудование (офисная техника)	-	-
<b>Итого</b>	<b>21 146</b>	<b>21 600</b>

##### 3.1.2. Финансовые вложения

	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.
Долгосрочные предоставленные займы	460 896	460 896
<b>Итого</b>	<b>460 896</b>	<b>460 496</b>

#### 3.2. Оборотные активы

##### 3.2.1. Запасы

	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.
Незавершенное производство	200 904	109 950
МПЗ	760	862
<b>Итого</b>	<b>211 664</b>	<b>110 812</b>

##### 3.2.2. Дебиторская задолженность, в том числе:

	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.
Авансы поставщикам (в т.ч. резерв 1 500т.р.)	110 739	109 836
Расчеты с покупателями и заказчиками (в т.ч. резерв 7 725т.р.)	1 866	4 054
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	230 553	146 586
<b>Итого</b>	<b>343 158</b>	<b>260 476</b>

Создан Резерв по сомнительной дебиторской задолженности в бухгалтерском учете.

##### 3.2.3. Финансовые вложения

	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.
Займ выданный	2 600	2 600
<b>Итого</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

##### 3.2.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.

Средства на рублевом счете в банке	1 775	534
Аккредитив		1 250 000
<b>Итого</b>	<b>1 775</b>	<b>1 250 534</b>

### 3.3. Долгосрочные обязательства

#### 3.3.1. Заемные средства, в том числе :

	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.
Долгосрочный кредит	151 701	1 371 703
Долгосрочные займы	1 179 506	1 144 856
Проценты по долгосрочным займам (к уплате в конце срока)	186 081	105 569
<b>Итого</b>	<b>1 517 288</b>	<b>2 622 127</b>

Просроченной задолженности нет.

#### 3.3.2. Прочие обязательства, в том числе :

	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.
Долгосрочные собственные векселя	753 098	753 098
<b>Итого</b>	<b>753 098</b>	<b>753 098</b>

### 3.4. Краткосрочные обязательства

#### 3.4.1. Заемные средства, в том числе :

	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.
Проценты по кредиту	37 809	14 444
Проценты по займам	16 804	16 804
<b>Итого</b>	<b>51 613</b>	<b>31 248</b>

Просроченной задолженности нет.

#### 3.4.2. Кредиторская задолженность, в том числе :

	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.
Расчеты с поставщиками	3 850	1 975
Авансы от покупателей	7	7
Расчеты по налогам и сборам	4 168	1 559
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 334	7
<b>Итого</b>	<b>9 359</b>	<b>3 548</b>

Просроченной задолженности нет.

## 4. Информация о доходах и расходах организации

### 4.1. Расшифровка отдельных показателей Отчета о финансовых результатах

Показатель	код строки	31.12.2024 г., тыс.руб.	31.12.2023 г., тыс.руб.
Выручка от основного вида деятельности	21100	82	855
- от аренды помещений		82	82
- от продажи готовой продукции		-	773
Себестоимость продаж	2120	-	(193)
- себестоимость продукции			(193)
Управленческие расходы	2220	(7 303)	-
- прочие услуги (содержание офиса, коммунальные, электронная отчетность)		(25)	
- имущественные налоги		(7 278)	
Коммерческие расходы	2210	-	-
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	87 661	74 832
Проценты к уплате	2330	(80 512)	(79 125)
Прочие доходы, в т.ч.:	2340	282	954
- списание дебиторской (кредиторской)		282	331

<i>задолженности</i>			
<i>Прочие расходы</i>	2350	(229)	(37 554)
- списание дебиторской (кредиторской) задолженности		(4)	(36 751)
- услуги банка		(72)	(297)
- прочие расходы		(153)	(506)

Прибыль до налогообложения, по данным бухгалтерского учета, составила - убыток в сумме 19 тыс. руб.

Чистая прибыль от финансово-хозяйственной деятельности общества согласно Отчета о финансовых результатах за 2024 год составил 54 661 тыс.руб.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Базовый убыток на акцию (стр. 2900 Отчета о финансовых результатах) составил 3 818,51 рубля.

#### **5. Чистые активы**

Величина чистых активов Общества на 31.12.2024г. составила (1 029 717) тыс.рублей.

#### **6. Обеспечение обязательств**

В Разделе 8 пояснений к бухгалтерской отчетности на 31.12.2024г. отражены следующие суммы:

- поступившие средства дольщиков на счета эскроу, составляющие 509 029 тыс. рублей и отраженные на забалансовом счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные»

#### **8. Прочая информация**

##### **8.1. События после отчетной даты**

В период между датой подготовки (31.12.24) и датой подписания бухгалтерской отчетности событий после отчетной даты, которые обязательны для раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности, не произошло.

8.2. В соответствии с полученными показателями финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик БЕРЕНДЕЙ» можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладываются в норматив или близки к нему.

Финансовое состояние организации позволяет осуществлять финансово-хозяйственную деятельность.

У Акционерного общества «Специализированный застройщик БЕРЕНДЕЙ» нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации, прекращении коммерческой деятельности либо в поиске защиты от кредиторов в соответствии с законами и правилами. Информация о прекращаемой деятельности (ПБУ 16/02) отсутствует.

Период не стабильной экономики за последние несколько лет существенно повлиял на деятельность отрасли в целом и компаний, выполняющих функцию Специализированного Застройщика, в частности :

- ужесточение финансовой политики ЦБ РФ (поступательное повышение ключевой ставки и следующий за ним рост стоимости кредитов) понизило ожидаемую доходность проекта не менее, чем на 10%,

- удорожание ряда позиций строительных материалов более, чем на 40% также понизило ожидаемую доходность осуществляемого строительного проекта,

- сокращение рынка квалифицированной рабочей силы и соответствующий рост стоимости привлекаемых трудовых ресурсов серьезно скорректировал финансовые планы Обществ в сторону их уменьшения.

Несмотря на это, до настоящего момента воздействие на деятельность АО «СЗ БЕРЕНДЕЙ» было незначительным и не критичным. При этом влияние этой ситуации на АО «СЗ БЕРЕНДЕЙ» в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все необходимые меры для снижения возможных негативных последствий.

Руководство уверено, что АО «СЗ БЕРЕНДЕЙ» будет способно продолжить свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности

##### **8.3.Сделки со связанными сторонами в отчетном периоде :**

В проверяемом периоде имели место операции со связанными компаниями:

- Заключен Договор займа б/н от 01.07.2024 (16% годовых) срок погашения 31.12.2028г. с ООО "СЕЙФ-ИНВЕСТ" (ИНН 7701346592), генеральный директор Егунов М.Г.

- Проведено начисление процентов по займам, полученным в прошлые периоды на рыночных условиях, с компаниями:

ООО "Бастион-Капитал"

ИНН 7701399001

ООО "ОВЕНТАЛ ТЮМЕНЬ"

ИНН 7204110580

ООО "ПРОПЕРТИ ТЮМЕНЬ"

ИНН7202222496

ООО "Проперти"

ИНН 7203266400

ООО "СЕМПО"

ИНН 7714508459

- 8.4. Государственная помощь не поступала.
- 8.5. Договоры о совместной деятельности не заключались.
- 8.6. Информация по операционным сегментам не формируется.
- 8.7. Деятельность организации не воздействует негативно на окружающую среду.
- 8.8. Общество на конец 2024 года не участвует в качестве ответчика в судебных процессах, способных существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность.
- 8.9. Последствий условных фактов хозяйственной деятельности (ПБУ 8/01) нет.
- 8.10. Финансовые вложения не переоценивались.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Егунов М.Г.

27.03.2024г.