

## Общество с ограниченной ответственностью

### «Управляющая компания ДОМИНАНТА»

ОГРН 5167746419980 ИНН 7709982857

107078, Москва г, внутригородская территория муниципальный округ Басманный,  
Большой Харитоньевский пер, дом 24, строение 2, помещение 11

---

## Текстовые пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

### 1. Общая информация о компании

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ДОМИНАНТА" (далее – Общество) создано на основании решения Учредителя № 1 от 05.12.2016г.

Внесение записи в ЕГРЮЛ о создании юридического лица произведено 07.12.2016г. за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 5167746419980.

Постановка Общества на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС № 1 по г. Москве, о чем выдано соответствующее свидетельство от 04.12.2019г., согласно которому: ИНН 7709982857 КПП 770101001.

Полное новое наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ДОМИНАНТА".

Сокращенное наименование Общества: ООО "УК ДОМИНАНТА".

Местонахождение общества:

107078, Москва г, вн.тер.г. Басманный, пер Большой Харитоньевский, д. 24, стр. 2, помещ. 11

Основной вид деятельности: разработка строительных проектов; деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций; деятельность в области права, оказание услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию.

Обособленные подразделения и филиалы отсутствуют.

Бухгалтерский учет ведется согласно учетной политике, утвержденной в Обществе на 2024 год, сформированной в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 г. 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика» (ПБУ 1/2008), Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством Финансов РФ от 06.10.2008 106-н.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, равная 5 % от показателя статьи баланса.

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2024 г. - Общество с ограниченной ответственностью "СКОУП" ОГРН 1187746409751 ИНН 7706453090.

## **Ответственность**

Ответственность за организацию Бухгалтерского учета в Обществе, подготовку бухгалтерской (финансовой) отчетности и ее достоверность, соблюдение законодательства при совершении фактов хозяйственной жизни несет Генеральный директор.

07.12.2016г. (Приказ № 1) вступил в должность генеральным директором Общества Бородако Денис Евгеньевич.

Генеральный директор Общества избирается Общим собранием участников на неограниченный по времени срок. Срок полномочий Генерального директора Общества прекращается на основании решения Общего собрания участников Общества.

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета несет Главный бухгалтер:

- Игнатова Ольга Анатольевна в период с 07.08.2020 по 27.04.2024г.,
- Климакова Елена Владимировна в период с 01.05.2024 по настоящее время.

## **Уставный капитал**

Уставный капитал Общества составляет 250 000 рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

Состав участников Общества на 31.12.2024г.:

- Бородако Денис Евгеньевич – 99,9% доля в уставном капитале (в период до 17.10.2024 года доля составляла 100% уставного капитала),
- Бородина Анастасия Андреевна – 0,01% доли в уставном капитале (с 18.10.2024 года).

## **Среднесписочная численность**

Среднесписочная численность работников Общества по состоянию на 31.12.2023 год составляет 73 человека, по состоянию на 31.12.2024 год составляет 114 человек.

## **Вознаграждения управленческому персоналу Общества**

Произведены выплаты на основании трудовых договоров сотрудникам общества: Размер вознаграждения основному управленческому персоналу за 2023 год составил: 49 238,9 тыс. руб., за 2024 год - 109 175,4 тыс. руб. Все выплаты носят краткосрочный характер, долгосрочные обязательства отсутствовали.

## **2. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества утверждена приказом генерального директора от 27.12.2023г. № 1-УП.

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ,
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н,

- Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации,

- Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Отступлений от общих правил при формировании бухгалтерской отчетности не допущено.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и настоящих Пояснений (с приложениями к ней).

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2024 по 31.12.2024.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.

### **3. Расшифровка отдельных статей «Бухгалтерского баланса» и «Отчета о финансовых результатах»**

#### **Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Затраты на приобретение (создание) краткосрочных прав - активов, обладающих всеми признаками НМА, за исключением того, что предполагаемый срок их использования не превышает 12 месяцев (включая незаконченные разработки таких активов), отражаются в бухгалтерском учете на счете 97 "Расходы будущих периодов". Такие затраты списываются на расходы (включаются в стоимость активов, для создания которых они используются) пропорционально количеству месяцев использования таких прав.

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования Общество выбирает способ начисления амортизации, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. Амортизация нематериальных активов, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды, начисляется линейным способом.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022 Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости НМА на начало отчетного периода (в

межотчетный период) в соответствии с переходными положениями ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы". Аналогичный порядок применяется в отношении капитальных вложений в НМА.

Расшифровка и движение данных статей баланса приведена в п.1 табличных пояснений.

### **Основные средства**

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений в ОС ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Расшифровка и движение данных статей баланса приведена в п.2 табличных пояснений.

### **Учет аренды имущества**

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- 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. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

### **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.

Расшифровка и движение данных статей баланса приведена в п.3 табличных пояснений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость по состоянию на 31.12.2024 года отсутствуют.

Состояние расчетов по выданным займам (основной долг) за 2023г., в тыс.руб.:

Наименование Контрагенты Договоры	На 01.01.2023г.	Обороты за период		На 31.12.2023г.
		Перечислено	Получено	
58.03, Предоставленные займы	457 350	1 507 620	652 936	1 312 034
БК-22 ООО	13 500	91 400	13 000	91 900
Договор займа №23/11-2022 от 23.11.2022 _21% годовых	13 500	91 400	13 000	91 900
Бородако Денис Евгеньевич		1 158 675	503 400	655 275
Договор займа №13/02-2023 от 13.02.2023		1 158 675	503 400	655 275
ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ ООО		7 250	7 250	
Договор займа № 29/05-2023 от 29.05.2023 _0%		7 250	7 250	
ИФ-ПРОЕКТ ООО	34 250	51 450	45 420	40 280
Договор займа №25/02-2022 от 25.02.2022 _9,5%	34 250	51 450	45 420	40 280
Окская, 9 СЗ ООО	16 000	400	16 400	
Договор займа № 09/02-2022 от 09.02.2022 _8,5% годовых	16 000	400	16 400	
ПРОЕКТ МИГ ООО		49 586	49 586	
Договор займа № 04/21-МВ от 28.04.2021 по уступке права требования от 15.05.23		49 586	49 586	
СК-ИНВЕСТ ООО		9 650	9 650	
Договор займа №18/04-2023 от 18.04.2023_7,5%		9 650	9 650	
ХАЙД ДИСТРИКТ ООО	15 000	93 889	8 230	100 659
Договор займа №26/12-22ХД от 26.12.2022 _16%	15 000	93 889	8 230	100 659
ХАЙД ДИСТРИКТ ПРОЕКТ ООО	363 600	45 320		408 920
Договор займа №14/12-22ХДП от 14.12.2022 _18%	362 800	45 320		408 120
Договор займа №28/11-2022 от 28.11.2022_21%	800			800
Шошнев Дмитрий Константинович ИП	15 000			15 000
Договор займа №29/12-2022ШДК от 29.12.2022 _15%	15 000			15 000
<b>Итого</b>	<b>457 350</b>	<b>1 507 620</b>	<b>652 936</b>	<b>1 312 034</b>

Состояние расчетов по выданным займам (проценты) за 2023г., в тыс.руб.:

Наименование: Контрагенты Договоры	На 01.01.2023	Обороты за период		На 31.12.2023
		Начислено	Получено	
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	4 652	97 650	7 500	94 802
БК-22 ООО	295	15 500		15 795

Договор займа №23/11-2022 от 23.11.2022 _21% годовых	295	15 500		15 795
ИФ-ПРОЕКТ ООО	1 645	3 616		5 261
Договор займа №25/02-2022 от 25.02.2022_9,5%	1 645	3 616		5 261
Окская, 9 СЗ ООО	99	742	840	
Договор займа № 09/02-2022 от 09.02.2022 _8,5% годовых	99	742	840	
ПРОЕКТ МИГ ООО		6 509	6 509	
Договор займа № 04/21-МВ от 28.04.2021 по уступке права требования от 15.05.23		6 509	6 509	
СК-ИНВЕСТ ООО		151	151	
Договор займа №18/04-2023 от 18.04.2023_7,5%		151	151	
ХАЙД ДИСТРИКТ ООО	33	8 601		8 634
Договор займа №26/12-22ХД от 26.12.2022_16%	33	8 601		8 634
ХАЙД ДИСТРИКТ ПРОЕКТ ООО	2 574	60 281		62 856
Договор займа №14/12-22ХДП от 14.12.2022_18%	2 559	60 113		62 673
Договор займа №28/11-2022 от 28.11.2022_21%	15	168		183
Шошнев Дмитрий Константинович ИП	6	2 250		2 256
Договор займа №29/12-2022ШДК от 29.12.2022_15%	6	2 250		2 256
<b>Итого</b>	<b>4 652</b>	<b>97 650</b>	<b>7 500</b>	<b>94 802</b>

Состояние расчетов по выданным займам (основной долг) за 2024г., в тыс.руб.:

Наименование Контрагенты Договоры	На 01.01.2024г.	Обороты за период		На 31.12.2024г.
		Перечислено	Получено	
58.03, Предоставленные займы	1 312 034	934 490	241 498	2 005 026
БК-22 ООО	91 900	134 062	49 000	176 962
Договор займа №23/11-2022 от 23.11.2022 _21% годовых	91 900	134 062	49 000	176 962
Бородако Денис Евгеньевич	655 275	590 051	11 500	1 233 826
Договор займа №13/02-2023 от 13.02.2023	655 275	590 051	11 500	1 233 826
ИФ-ПРОЕКТ ООО	40 280	6 400		46 680
Договор займа №25/02-2022 от 25.02.2022_9,5%	40 280	6 400		46 680
КАПИНВЕСТ ООО		28 455		28 455
Договор займа №17/06-2024 от 17.06.2024		28 455		28 455
Окская, 9 СЗ ООО		22 420		22 420
Договор займа №16/07-24-ОКС от 02.08.2024		22 420		22 420
ПАРТНЕРЫ, ООО		4 253		4 253
Договор процентного займа №ДФ/0055-2024/УКД от 19.09.2024		4 253		4 253
ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ ООО		46 900		46 900

Договор займа №12/06-2024 от 12.06.2024		46 900		46 900
ХАЙД ДИСТРИКТ ООО	100 659		1 800	98 859
Договор займа №26/12-22ХД от 26.12.2022_16%	100 659		1 800	98 859
ХАЙД ДИСТРИКТ ПРОЕКТ ООО	408 920	86 950	179 198	316 672
Договор займа №14/12-22ХДП от 14.12.2022_18%	408 120	86 950	179 198	315 872
Договор займа №28/11-2022 от 28.11.2022_21%	800			800
Шошнев Дмитрий Константинович ИП	15 000			15 000
Договор займа №29/12-2022ШДК от 29.12.2022_15%	15 000			15 000
ЮРИУС ООО		15 000		15 000
Договор целевого займа №10/24 от 28.10.2024		15 000		15 000
<b>Итого</b>	<b>1 312 034</b>	<b>934 490</b>	<b>241 498</b>	<b>2 005 026</b>

Состояние расчетов по выданным займам (проценты) за 2024г., в тыс.руб.:

Наименование:	На 01.01.2024	Обороты за период		На 31.12.2024г.
		Начислено	Получено	
Контрагенты				
Договоры				
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	94 802	225 394		320 196
БК-22 ООО	15 795	32 532		48 327
Договор займа №23/11-2022 от 23.11.2022_21% годовых	15 795	32 532		48 327
Бородако Денис Евгеньевич		113 728		113 728
Договор займа №13/02-2023 от 13.02.2023		113 728		113 728
ИФ-ПРОЕКТ ООО	5 261	4 296		9 557
Договор займа №25/02-2022 от 25.02.2022_9,5%	5 261	4 296		9 557
КАПИНВЕСТ ООО		1 163		1 163
Договор займа №17/06-2024 от 17.06.2024		1 163		1 163
Окская, 9 СЗ ООО		429		429
Договор займа №16/07-24-ОКС от 02.08.2024		429		429
ПАРТНЕРЫ, ООО		226		226
Договор процентного займа №ДФ/0055-2024/УКД от 19.09.2024		226		226
ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ ООО		1 556		1 556
Договор займа №12/06-2024 от 12.06.2024		1 556		1 556
ХАЙД ДИСТРИКТ ООО	8 634	10 889		19 522
Договор займа №26/12-22ХД от 26.12.2022_16%	8 634	10 889		19 522
ХАЙД ДИСТРИКТ ПРОЕКТ ООО	62 856	57 664		120 519
Договор займа №14/12-22ХДП от 14.12.2022_18%	62 673	57 496		120 168

Договор займа №28/11-2022 от 28.11.2022_21%	183	168	351
Шошнев Дмитрий Константинович ИП	2 256	2 250	4 506
Договор займа №29/12-2022ЩДК от 29.12.2022_15%	2 256	2 250	4 506
ЮРИУС ООО		661	661
Договор целевого займа №10/24 от 28.10.2024		661	661
<b>Итого</b>	<b>94 802</b>	<b>225 394</b>	<b>320 196</b>

### Запасы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Расшифровка и движение данных статей баланса приведена в п.4 табличных пояснений.

### Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Дебиторская задолженность, являющаяся сомнительной, отражается в отчетности за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Расшифровка и движение данных статей баланса приведена в п.5 табличных пояснений.

### Заемные средства

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.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.

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

Состояние расчетов по долгосрочным заемным средствам за 2023г., в тыс.руб.:

Наименование	На 01.01.2023г.	Обороты за период		На 31.12.2023г.
		Возвращено	Получено	
Контрагенты				
Договоры				
67		1 391 079	1 391 079	
67.03		1 230 000	1 230 000	
Б-ГРУПП ООО		1 230 000	1 230 000	
Договор займа №18/04-2023 от 18.04.2023_20%		1 230 000	1 230 000	
67.04		161 079	161 079	
Б-ГРУПП ООО		161 079	161 079	
Договор займа №18/04-2023 от 18.04.2023_20%		161 079	161 079	
<b>Итого</b>		<b>1 391 079</b>	<b>1 391 079</b>	

Состояние расчетов по долгосрочным заемным средствам за 2024г., в тыс.руб.:

Наименование	На 01.01.2024г.	Обороты за период		На 31.12.2024г.
		Возвращено	Получено	
Контрагенты				
Договоры				
67		37 360	1 640 693	1 603 333
67.03		37 360	1 478 066	1 440 706
Бородако Денис Евгеньевич			250 000	250 000
Договор займа №УКД-03/2024 от 07.03.2024			250 000	250 000
КРОССБИЛЛ СЗ ООО			564 096	564 096
Договор займа №КРСБ07/22-2024 от 26.07.2024			564 096	564 096
ЛАЗУРИТ СЗ ООО		1 860	404 000	402 140
Договор займа №01-2024 от 25.01.2024		1 860	4 000	2 140
Договор займа №ЛА307-2024 от 01.07.2024_КС+5%			400 000	400 000
ХАЙДАУТ СЗ АО		35 500	259 970	224 470
Договор займа №ЦКБ-02/2024 от 20.02.2024_КС+3,2%		35 500	259 970	224 470
67.04			162 627	162 627
Бородако Денис Евгеньевич			47 982	47 982
Договор займа №УКД-03/2024 от 07.03.2024			47 982	47 982
КРОССБИЛЛ СЗ ООО			35 830	35 830

Договор займа №КРСБ07/22-2024 от 26.07.2024		35 830	35 830
ЛАЗУРИТ СЗ ООО		48 118	48 118
Договор займа №01- 2024 от 25.01.2024		577	577
Договор займа №ЛА307-2024 от 01.07.2024_КС+5%		47 541	47 541
ХАЙДАУТ СЗ АО		30 697	30 697
Договор займа №ЦКБ- 02/2024 от 20.02.2024_КС+3,2%		30 697	30 697
<b>Итого</b>		<b>37 360</b>	<b>1 640 693</b>
			<b>1 603 333</b>

Срок погашения долгосрочных заемных средств - 2028/2030 годы.

Состояние расчетов по краткосрочным заемным средствам за 2023г., в тыс.руб.:

Наименование Контрагенты Договоры	На 01.01.2023г.	Обороты за период		На 31.12.2023г.
		Возвращено	Получено	
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	740 084	688 859	815 260	866 485
66.01, Краткосрочные кредиты			696 614	696 614
АКБ "НРБанк" (АО)			696 614	696 614
Договор №1-022/06/1 от 27.12.2023_КС+4,5% об открытии кредитной линии с лимитом выдачи, срок погашения 31.05.2024г.			696 614	696 614
66.02, Проценты по краткосрочным кредитам		1 563	1 564	1
АКБ "НРБанк" (АО)		1 563	1 564	1
Договор №1-022/06/1 от 27.12.2023_КС+4,5% об открытии кредитной линии с лимитом выдачи, срок погашения 31.05.2024г.		1 563	1 564	1
66.03, Краткосрочные займы	734 488	638 438	46 950	143 000
Бородако Денис Евгеньевич	126 488	126 488		
№23/06-20 от 23.06.2020г.	126 488	126 488		
ИП Кавкин Сергей Валерьевич			3 000	3 000
Договор займа №УКД- 1/2023_15% от 27.12.2023, срок погашения 30.06.2024г.			3 000	3 000
М ГРУПП ООО		9 700	9 700	
Договор займа № 22- 06/23-УКД от 22.06.2023_0%		9 700	9 700	
Мельник Денис Евгеньевич	108 000			108 000
Договор займа №22/11-ДЗ_20% от 22.11.2022	108 000			108 000
Новожилова Елизавета Юрьевна	500 000	500 000		

Договор займа № 14/12-22УКД от 14.12.2022_15%	500 000	500 000		
ПАРТНЕРЫ, ООО		2 250	2 250	
Договор процентного займа № 30/05-23 УКД от 30.05.2023_7,5%		2 250	2 250	
СК-ИНВЕСТ ООО			5 000	5 000
Договор займа №03-07/2023 от 03.07.2023			5 000	5 000
СТО ООО			27 000	27 000
Договор займа №27/02/23 от 27.02.2023_8,5%			27 000	27 000
66.04, Проценты по краткосрочным займам	5 596	48 858	70 132	26 869
Бородако Денис Евгеньевич		24 411	24 411	
Уведомление об уступке прав требования от 03.05.2023г.к ДЗ №14/12-22УКД от 14.12.2022г.		24 411	24 411	
ИП Кавкин Сергей Валерьевич			5	5
Договор займа №УКД-1/2023_15% от 27.12.2023, срок погашения 30.06.2024г.			5	5
Мельник Денис Евгеньевич	2 308		21 600	23 908
Договор займа №22/11-ДЗ_20% от 22.11.2022	2 308		21 600	23 908
Новожилова Елизавета Юрьевна	3 288	24 411	21 123	
Договор займа № 14/12-22УКД от 14.12.2022_15%	3 288	24 411	21 123	
ПАРТНЕРЫ, ООО		37	37	
Договор процентного займа № 30/05-23 УКД от 30.05.2023_7,5%		37	37	
СК-ИНВЕСТ ООО			378	378
Договор займа №03-07/2023 от 03.07.2023			378	378
СТО ООО			2 578	2 578
Договор займа №27/02/23 от 27.02.2023_8,5%			2 578	2 578
<b>Итого</b>	<b>740 084</b>	<b>688 859</b>	<b>815 260</b>	<b>866 485</b>

Состояние расчетов по краткосрочным заемным средствам за 2024г., в тыс.руб.:

Наименование	На 01.01.2024г.	Обороты за период		На 31.12.2024г.
		Возвращено	Получено	
Контрагенты				
Договоры				
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	866 485	1 122 883	450 842	194 444
66.01, Краткосрочные кредиты	696 614	746 333	49 719	
АКБ "НРБанк" (АО)	696 614	746 333	49 719	

Договор №1-022/06/1 от 27.12.2023_КС+4,5% об открытии кредитной линии с лимитом выдачи	696 614	746 333	49 719	
<b>66.02, Проценты по краткосрочным кредитам</b>	<b>1</b>	<b>82 058</b>	<b>82 057</b>	
АКБ "НРБанк" (АО)	1	82 058	82 057	
Договор №1-022/06/1 от 27.12.2023_КС+4,5% об открытии кредитной линии с лимитом выдачи	1	82 058	82 057	
<b>66.03, Краткосрочные займы</b>	<b>143 000</b>	<b>262 300</b>	<b>259 220</b>	<b>139 920</b>
Бородако Денис Евгеньевич		250 000	254 920	4 920
Договор займа №03- 07/2023 от 03.07.2023 Уведомление об уступке			4 920	4 920
Договор займа №УКД- 03/2024 от 07.03.2024		250 000	250 000	
ИП Кавкин Сергей Валерьевич	3 000	3 000		
Договор займа №УКД- 1/2023_15% от 27.12.2023	3 000	3 000		
ЛАЗУРИТ СЗ ООО		4 300	4 300	
Договор займа №01- 2024 от 25.01.2024		4 300	4 300	
Мельник Денис Евгеньевич	108 000			108 000
Договор займа №22/11-ДЗ_20% от 22.11.2022	108 000			108 000
СК-ИНВЕСТ ООО	5 000	5 000		
Договор займа №03- 07/2023 от 03.07.2023	5 000	5 000		
СТО ООО	27 000			27 000
Договор займа №27/02/23 от 27.02.2023_8,5%	27 000			27 000
<b>66.04, Проценты по краткосрочным займам</b>	<b>26 869</b>	<b>32 192</b>	<b>59 847</b>	<b>54 524</b>
Бородако Денис Евгеньевич		30 441	31 884	1 443
Договор займа №03- 07/2023 от 03.07.2023 Уведомление об уступке			1 443	1 443
Договор займа №УКД- 03/2024 от 07.03.2024		30 441	30 441	
ИП Кавкин Сергей Валерьевич	5	341	336	
Договор займа №УКД- 1/2023_15% от 27.12.2023	5	341	336	
ЛАЗУРИТ СЗ ООО		451	451	
Договор займа №01- 2024 от 25.01.2024		451	451	
Мельник Денис Евгеньевич	23 908		21 600	45 508
Договор займа №22/11-ДЗ_20% от 22.11.2022	23 908		21 600	45 508
СК-ИНВЕСТ ООО	378	959	581	
Договор займа №03- 07/2023 от 03.07.2023	378	959	581	
СТО ООО	2 578		4 995	7 573

Договор займа №27/02/23 от 27.02.2023_8,5%	2 578		4 995	7 573
<b>Итого</b>	<b>866 485</b>	<b>1 122 883</b>	<b>450 842</b>	<b>194 444</b>

### Кредиторская задолженность

Расшифровка и движение данных статей баланса приведена в п.5 табличных пояснений.

### 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 № 167н.

Расшифровка и движение данных статей баланса приведена в п.7 табличных пояснений.

### Доходы и расходы по обычным видам деятельности:

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

### Выручка по видам деятельности:

Наименование	2023г. тыс.руб.	2024г. тыс.руб.
Агентское вознаграждение		88
Комплекс работ по демонтажу котлована (вкл.строительные конструкции)		30 527
Комплексное управление проектом строительства	77 452	298 485
Организация и сопровождение продаж, регистрация договоров, услуги по бронированию	5 256	145 850
Разработка/Сопровождение проектной документации, ее согласование, получение заключения Экспертизы	1 060 680	211 207
Строительный контроль	68 631	159 509
Функции технического заказчика	56 879	92 030
Юридическое (правовое), кадровое, финансовое, IT сопровождение хозяйственной деятельности	88 973	66 042
<b>Итого</b>	<b>1 357 871</b>	<b>1 003 737</b>

### Себестоимость:

Статьи затрат		
---------------	--	--

	2023г., тыс.руб	2024г., тыс.руб
Амортизация ОС	352	252
Взносы в СРО, сертификация систем менеджмента качества	1 688	163
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	328	649
Командировочные расходы		76
Лабораторный контроль качества, испытания строительных конструкций и материалов	1 107	1 404
Малоценное оборудование и запасы	177	2 275
Материальные расходы	141	
Налоги, сборы, госпошлины, обязательные платежи в бюджет	50	1 204
Образовательные услуги, участие в конференциях	137	18
Обследования, оценка, консультационно-экспертные, юридические услуги	50 335	72 548
Оплата больничного	70	96
Оплата труда	166 621	292 201
Поиск и привлечение покупателей		888
Предпроектные расходы, архитектурные, коммерческие концепции	2 347	19 990
Проектная документация, инженерно-геодезические изыскания, дизайн.	1 505	1 631
Расходы, связанные с регистрацией договоров	41	818
Реклама, маркетинг (ненормируемые)	88	1 535
Ремонтно-строительные работы, декорирование, монтаж, демонтаж и прочее		817
Страхование	33	29
Страховые взносы	26 319	51 254
Транспортные расходы (курьер), доставка		14
Услуги связи, программные продукты, сервисное обслуживание, справочно-консультационные системы	1 800	6 028
Устройство ламинарных систем	5 146	
<b>Итого</b>	<b>258 291</b>	<b>453 905</b>

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлена в п.6 табличных пояснений.

Расшифровка прочих доходов и расходов (более 5%) представлены в отчете о финансовых результатах.

### **Расчеты по налогу на прибыль**

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Налоговый учет ведется методом начисления. Общество применяет общий режим налогообложения.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом.

При составлении бухгалтерской отчетности Общества в бухгалтерском балансе суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто по соответствующим статьям.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

#### **4. Судебные разбирательства**

Информация по условным обязательствам и претензионных спорах на 31 декабря 2024 года:

Номер дела	Предмет судебного разбирательства (в т.ч. находящихся в стадии исполнительного производства), в суммовом выражении (в рублях)	Истец	Ответчик	Состояние дел на дату пояснительной записки / дату решения суда
СИП-1475/2024	О досрочном прекращении правовой охраны товарного знака	ООО «УК ДОМИНАНТА»	Болтов Сергей Владимирович	Назначено заседание: 01.04.2025 года
СИП-1224/2024	О досрочном прекращении правовой охраны товарного знака	ООО «УК ДОМИНАНТА»	ООО "МФЦ МОЯ ИПОТЕКА ФРАНЧАЙЗИНГ"	Назначено заседание: 31.03.2025 года
СИП-1222/2024	О досрочном прекращении правовой охраны товарного знака	ООО «УК ДОМИНАНТА»	ООО "Стройтерминал Центр Красок"	Назначено заседание: 28.04.2025 года

#### **5. Обеспечения обязательств полученные и выданные**

Расшифровка и движение данных статей баланса приведена в п.8 табличных пояснений.

#### **6. Операции со связанными сторонами**

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
1	Бородако Денис Евгеньевич	г. Москва, ул. Каргопольская, дом 4, квартира 27	Физическое лицо, имеющее в силу своего прямого участия более пятидесяти процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном капитале аудируемого лица	07.12.2016

			физическое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа аудируемого лица	
--	--	--	--	--

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
1	Общество с ограниченной ответственностью «ИФ-проект»	115280, Москва г, внутригородская территория муниципальный округ Даниловский, улица Ленинская Слобода, дом 26, помещение 7/11Н/2	юридическое лицо, контролируемое в силу прямого участия тем же физическим лицом и в котором функции единоличного исполнительного органа осуществляет то же лицо, что и в аудируемой организации	07.12.2016
2	Общество с ограниченной ответственностью «Хайд Дистрикт Проект»	107564, Москва г., вн.тер.г. муниципальный округ Богородское, Краснобогатырская ул., дом 38, строение 2, этаж 3, помещение 9, офис 9	юридическое лицо, контролируемое в силу прямого участия тем же физическим лицом и в котором функции единоличного исполнительного органа осуществляет то же лицо, что и в аудируемой организации	05.10.2021
3	Общество с ограниченной ответственностью «Тристон Девелопмент»	129110, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, ул. Средняя Переяславская, д. 27, стр. 1, помещ./офис 9П/2	юридическое лицо, контролируемое в силу прямого участия тем же физическим лицом и в котором функции единоличного исполнительного органа осуществляет то же лицо, что и в аудируемой организации	24.03.2021
4	Общество с ограниченной ответственностью «Партнеры»	107150, город Москва, улица Бойцовая, дом 17, корпус 3, помещение 12, комната 2Б	юридическое лицо, контролируемое в силу прямого участия тем же физическим лицом и в котором функции единоличного исполнительного органа осуществляет то же лицо, что и в аудируемой организации	07.12.2016
5	Общество с ограниченной ответственностью «ХАЙД 2»	119285, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, ул Минская, д. 1Г, к. 2, помещ. 13Н/2	юридическое лицо, контролируемое в силу прямого участия тем же физическим лицом, что аудируемая организация	12.04.2022
6	Общество с ограниченной ответственностью «На высоте»	105425, г Москва, вн.тер.г муниципальный округ Северное Измайлово, ш Щёлковское, д. 26, корпус 2, помещ. 4/1	юридическое лицо, контролируемое в силу прямого участия тем же физическим лицом, что аудируемая организация	31.07.2024
7	Общество с ограниченной ответственностью	117041, г.Москва, улица Адмирала Руднева, д. 2, эт. 0, пом. 1, ком. 1, оф. 12Б	юридическое лицо, в котором функции единоличного	16.04.2021

ответственность «Городские кварталы»		исполнительного органа осуществляет то же лицо, что и в аудируемой организации	
---	--	---	--

Операции со связанными сторонами, которые осуществлялись в 2023 и 2024 годах приведены в разделах финансовые вложения и заемные средства.

Также в 2023 годах и 2024 годах были оказаны услуги:

в тыс.руб.

Наименование Контрагенты Договоры	На 01.01.2023г.		Обороты за период		На 31.12.2023г.	
			Выставлено	Оплачено		
ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ ООО			300 000	300 000		
Договор № Х2-12/2022 от 05.12.2022 услуги по утверждению корректировки ТЭП			300 000	300 000		
ХАЙД ДИСТРИКТ ПРОЕКТ ООО			699 288	705 475		6 187
Договор № ДМ-83-Т3-1 от 11.01.2023 Правовое и техническое сопровождение для получения ГПЗУ			632 500	632 500		
Договор № ХДП-ПР- ДМ83-1 от 26.01.2023 Разработка архитектурно- градостроительной концепции			28 313	34 500		6 187
Договор № ХДП-Т3- ДМ83 от 26.01.2023 Выполнение функций технического заказчика			38 475	38 475		
<b>Итого</b>			<b>999 288</b>	<b>1 005 475</b>		<b>6 187</b>

Наименование Контрагенты Договоры	На 01.01.2024г.		Обороты за период		На 31.12.2024г.	
		Аванс	Возврат аванса в связи с расторжением договора	Оплачено		
ХАЙД ДИСТРИКТ ПРОЕКТ ООО		6 187	6 187			
Договор № ХДП-ПР- ДМ83-1 от 26.01.2023 Разработка архитектурно- градостроительной концепции		6 187	6 187			
<b>Итого</b>		<b>6 187</b>	<b>6 187</b>			

Расчеты со связанными сторонами осуществлялись в безналичном порядке, а также посредством заключения уступок права требования, перевода долга и соглашений о зачете прав требований.

## **7. Применимость допущения непрерывности деятельности Общества**

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Не предполагается ликвидация Общества в обозримом будущем.

## **8. Учет событий после отчетной даты**

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться и допускают возможность разных толкований.

Российская экономика находится под негативным влиянием постоянной политической напряженности в регионе и международных санкций против определенных российских компаний и граждан.

Общество учитывает последствия санкций для своей деятельности и осуществляет их постоянный мониторинг, а также проводит анализ влияния санкционного режима на финансовое положение и результаты своей деятельности.

В 2024 году продолжающаяся геополитическая напряженность в регионе значительно обострилась в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной, которая продолжает ухудшаться с февраля 2022 года и остается крайне нестабильной.

Обострение геополитической ситуации привело к росту валютных обменных курсов по сравнению с обменными курсами, действовавшими на конец 2024 года, повышению ключевой ставки Банка России, росту цен на нефть и газ, и к снижению российского фондового рынка.

Руководство полагает, что им принимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Общества в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике. Тем не менее, сложно предсказать эффекты, которые могут возникнуть в результате сложившейся экономической ситуации, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Правовые, региональные, репутационные и другие риски, которые могут оказать влияние на подготавливаемую организацией бухгалтерскую отчетность, Общество оценивает как низкие.

Политика Общества в области управления рисками подразумевает постоянную работу по их выявлению, оценке и контролю, а также разработке и внедрению мероприятий реагирования на риски. В целях управления правовыми рисками в Обществе работают высококвалифицированные юристы на договорных началах, ведется мониторинг законодательства, изменений в нормативной базе.

В целях управления рисками в Обществе уделяется большое внимание иным операционным рискам, в том числе – отраслевым, производственным, рискам, связанным с соблюдением законодательства в области охраны труда, рискам промышленной безопасности, экологическим рискам и др. Подверженность этим рискам существует, степень возможности наступления событий, как правило, находится на среднестатистическом или низком уровне.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков и снижения вероятности возникновения и тяжести возможных неблагоприятных последствий, включая распределение ответственности и контроль.

Обществом финансовые риски в части рыночного риска (валютный риск, риск изменения процентных ставок и прочие ценовые риски), кредитного и ликвидационного оцениваются как низкие.

Генеральный директор



Бородако Д.Е.

31.03.2025г.