

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	8 758	(8 277)	-	-	(240)	-	-	-	8 758	(8 517)
	5110	за 2023г.	10 959	(9 662)	-	(27)	27	(1 297)	-	-	10 932	(10 932)
в том числе: Видеоролики	5101	за 2024г.	2 454	(2 454)	-	-	-	-	-	-	2 454	(2 454)
	5111	за 2023г.	5 136	(4 501)	-	(27)	27	(635)	-	-	5 109	(5 109)
Веб-сайт homescity	5102	за 2024г.	5 823	(5 823)	-	-	-	-	-	-	5 823	(5 823)
	5112	за 2023г.	5 823	(5 161)	-	-	(662)	-	-	-	5 823	(5 823)
Неисключительное право на использование ПО	5103	за 2024г.	481	-	-	-	(240)	-	-	-	481	(240)
	5113	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	8 277	10 932	-
в том числе:				
Ролики	5131	2 454	5 109	-
Веб-сайт homescity	5132	5 823	5 823	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2024г.	-	-	-	-	
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	
	5180	за 2024г.	-	-	-	-	
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	



Поляков Денис
Александрович
(расшифровка подписи)

(подпись)

30 марта 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	558 186	(518 300)	39 522	(489 169)	472 695	(101 454)	80 214	-	108 539	(66 845)
	5210	за 2023г.	637 471	(67 967)	1 502	(80 787)	64 674	(421 693)	(93 314)	-	558 186	(518 300)
в том числе:												
	Офисное оборудование											
Другие виды основных средств	5201	за 2024г.	4 990	(3 301)	3 428	(114)	114	(2 132)	-	-	8 304	(5 319)
	5211	за 2023г.	3 944	(2 449)	1 046	-	-	(852)	-	-	4 990	(3 301)
ППА	5202	за 2024г.	4 251	(4 224)	-	(3 589)	3 589	(523)	513	-	662	(645)
	5212	за 2023г.	69 743	(2 759)	-	(65 492)	50 446	(51 398)	(513)	-	4 251	(4 224)
Сооружения	5203	за 2024г.	456	(228)	26 639	(4 582)	3 108	(11 430)	-	-	22 513	(8 550)
	5213	за 2023г.	1 991	(475)	456	(1 991)	924	(677)	-	-	456	(228)
Транспортные средства	5204	за 2024г.	480 884	(465 884)	-	(480 884)	465 884	(79 701)	79 701	-	480 884	(465 884)
	5214	за 2023г.	481 088	(37 157)	-	(204)	204	(349 230)	(79 701)	-	13 146	(682)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2024г.	3 691	(284)	9 455	-	-	(398)	-	-	3 691	(284)
	5215	за 2023г.	3 691	(284)	-	-	-	-	-	-	112	(101)
Земельные участки	5206	за 2024г.	112	(93)	-	-	-	(8)	-	-	112	(101)
	5216	за 2023г.	112	(73)	-	-	-	(20)	-	-	112	(93)
Здания	5207	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5217	за 2023г.	13 100	-	-	(13 100)	13 100	-	(13 100)	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5208	за 2024г.	63 802	(44 286)	-	-	-	(7 262)	-	-	63 802	(51 548)
	5218	за 2023г.	63 802	(24 770)	-	-	-	(19 516)	-	-	63 802	(44 286)
в том числе:												
	Здания											
Здания	5220	за 2024г.	20 287	(10 404)	-	-	-	(3 441)	3 441	-	20 287	(10 404)
Здания	5230	за 2023г.	-	-	20 287	-	-	(3 521)	(6 883)	-	20 287	(10 404)
Здания	5221	за 2024г.	20 287	(10 404)	-	-	-	(3 441)	3 441	-	20 287	(10 404)
	5231	за 2023г.	-	-	20 287	-	-	(3 521)	(6 883)	-	20 287	(10 404)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	13 023	-	(12 883)	140
	5250	за 2023г.	-	21 333	-	(21 333)	-
в том числе: Офисное оборудование	5241	за 2024г.	-	3 568	-	(3 428)	140
	5251	за 2023г.	-	1 046	-	(1 046)	-
Здания	5242	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2023г.	-	20 287	-	(20 287)	-
Транспортные средства	5243	за 2024г.	-	9 455	-	(9 455)	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего.
в том числе:	5260	-	-
	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	663	4 704	4 804
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств по п.30 ФСБУ 6/2020	5287	5 061	3 407	-
Автомобиль BMW 520D XDIVE VIN VBAJC51050CE31195 (2020)	5288	3 407	3 407	-
Автомобиль AUDI A8L	5289	1 654	-	-



Поляков Денис
Александрович

(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель
«Ледяга Ком»

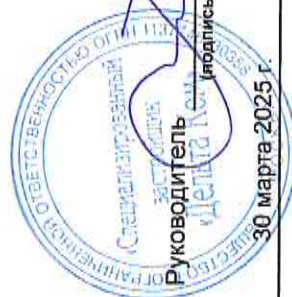
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	38	-	-	(38)	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	76 639	-	837	(77 439)	-	-	-	-	38	-
в том числе:												
Доля в уставном капитале	5302	за 2024г.	33	-	-	(33)	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-
вклад в имущество в виде	5303	за 2024г.	5	-	-	(5)	-	-	-	-	33	-
безвозмездной финансовой помощи	5313	за 2023г.	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займ выданный	5304	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-
	5314	за 2023г.	76 601	-	837	(77 439)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	38	-	-	(38)	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	76 639	-	837	(77 439)	-	-	-	-	38	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего в том числе:	5321 5325	- -	- -	- -
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель
Александрович
Поляков Денис
(расшифровка подписи)

(подпись)

30 марта 2025 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Поляков Денис
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 марта 2025 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность				перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	584 429	27 768	14	(558 667)	14	(558 667)	(1 500)	-	504	91	52 639	-	584 429
	5580	за 2023г.	2 320 729	555 555	725	(2 537 332)	725	(2 537 332)	-	-	-	244 752	584 429	-	584 429
в том числе:															
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	304 871	530	-	(284 350)	-	(284 350)	(1 500)	-	-	-	19 551	-	304 871
	5581	за 2023г.	96 867	276 117	-	(70 113)	-	(70 113)	-	-	-	-	304 871	-	304 871
авансы полученные	5562	за 2024г.	14 649	27 046	-	(14 649)	-	(14 649)	-	-	-	-	27 046	-	27 046
	5582	за 2023г.	685 998	14 649	-	(685 998)	-	(685 998)	-	-	-	-	14 649	-	14 649
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	264 385	13	4	(259 144)	4	(259 144)	-	-	504	91	5 853	-	5 853
	5583	за 2023г.	1 484 893	264 265	20	(1 729 545)	20	(1 729 545)	-	-	-	244 752	264 385	-	264 385
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	50 941	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	524	179	705	(51 646)	705	(51 646)	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2023г.	-	524	10	(524)	10	(524)	-	-	-	-	-	-	189
расчеты с персоналом	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	524
	5587	за 2023г.	30	-	-	(30)	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2024г.	584 429	27 768	14	(558 667)	14	(558 667)	(1 500)	X	504	91	52 639	-	52 639
	5570	за 2023г.	2 320 729	555 555	725	(2 537 332)	725	(2 537 332)	-	X	-	244 752	584 429	-	584 429

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Поляков Денис Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	1 649	132
Расходы на оплату труда	5620	610 758	439 323
Отчисления на социальные нужды	5630	107 796	69 851
Амортизация	5640	21 481	404 485
Прочие затраты	5650	121 596	590 311
Итого по элементам	5660	863 280	1 504 102
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	40 354
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	306 266	2 108 535
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 169 546	3 652 991

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель
Александрович
(подпись)

Поляков Денис
Александрович
(расшифровка подписи)

30 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	22 954	50 774	(8 181)	(35 295)	30 252
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	22 954	41 908	(8 181)	(35 295)	21 386
резерв по предстоящим расходам	5702	-	8 866	-	-	8 866



Поляков Денис
Александрович
(расшифровка подписи)

(подпись)

30 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	86 358	86 358	-
в том числе:				
банковские гарантии	5801	86 358	86 358	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Поляков Денис
 Александрович
 (расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

30 марта 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Дельта Ком»**

Адрес: 108811, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Солнцево, Киевское ш. 22-й км., домовл. 6, стр. 1,
пом I, эт. 1 комн. 36, а/я 2273
ОГРН 1137746330358, ИНН 7751510777, КПП 775101001

Пояснения

**к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах ООО
«Специализированный застройщик «Дельта Ком» за 2024 г.**

1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1.1. Полное фирменное наименование Общества

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дельта Ком»

1.2. Сокращенное наименование Общества

ООО «Специализированный застройщик «Дельта Ком»

1.3. Местонахождение Общества

108811, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Солнцево, Киевское шоссе 22 км., домовл. 6, стр. 1, эт. 1, пом. I, комн. 36

1.4. Дата государственной регистрации Общества

Дата государственной регистрации: 12 апреля 2013 г.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1137746330358

1.5. Идентификационный номер и код причины постановки на учет Общества

ИНН 7751510777, КПП 775101001

1.6. Капитал Общества по состоянию на 31.12.2024 года

Размер уставного капитала Общества составляет 520 010 тыс. руб.

Размер добавочного капитала Общества составляет 800 тыс. руб.

1.7. Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2024 года

Размер чистых активов Общества составляет 2 040 478 тыс. руб.

1.8. Информация об организационной структуре Общества

Наименование или ФИО физического лица	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в УК
ООО «АРКАЗДУ ИНВЕСТМЕНТС» (до 18.09.2024г - ООО «Развитие») республика Армения	Участник	100%

Исполнительный орган

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Крайнова Елена Николаевна до 23.12.2024г., Поляков Денис Александрович с 24.12.2024г.

1.9. Ревизионная комиссия

В 2024 году ревизионная комиссия не избиралась.

1.10. Основные виды деятельности Общества:

В 2024г. осуществлялась передача квартир и прочих помещений, машино- и мото-мест по договорам купли-продажи (основная деятельность ОКВЭД 68.10) принятых к учету Обществом (Застройщик) по итогам ввода в эксплуатацию оконченного строительством в 2022 году Жилого комплекса.

В июне 2024г. на основании Договора об участии в развитии социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства застраиваемой территории Москвы от 21.06.2022г. городу переданы социальные объекты (образовательная организация и дошкольная образовательная организация), возведенные согласно проекту по строительству Жилого комплекса.

Дополнительными видами деятельности в 2024году являлись:

- сдача в Аренду и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- деятельность по бронированию реализуемых объектов недвижимости

1.11. Численность сотрудников Общества за 2024 год

Среднесписочная численность сотрудников составила 25 (двадцать пять) человек.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

2.1. Учетная политика Общества

Ведение бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету и Федеральных стандартов, утвержденных приказами Минфина России, иными уполномоченными органами.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Существенным показателем отчетности признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (пяти) процентов и, которая способна оказать значимое влияние на принятие решений заинтересованными пользователями. Внесение существенных изменений в учетную политику Общества на последующие годы не предвидится.

При подготовке финансовой отчетности, Обществом соблюдается принцип допущения непрерывности деятельности.

Для целей налогового учета Общество применяет общую систему налогообложения.

Доходы и расходы

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 N 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

Доходами признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящих к увеличению капитала, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относится:

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы по бронированию объектов недвижимости, подготовке договоров (ПДКП, ДКП) и содействию в их регистрации;
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам (основание: ПБУ 9/99).

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.1999 г. № 33н, и другими нормативными документами.

Расходами признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества), предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов и (или) возникновения обязательств, приводящие к уменьшению капитала, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу».

Ежемесячно при наличии выручки прямые расходы списываются в себестоимость проданных товаров (работ, услуг) в полной сумме.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных товаров (работ, услуг) полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, относятся к прочим расходам.

Расходы будущих периодов

Расходы, относящиеся к будущим периодам, отражаются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся. В бухгалтерской отчетности такие расходы отражаются в составе Прочих активов в I или II разделе Бухгалтерского баланса в зависимости от срока использования в деятельности организации.

К таким расходам относятся:

- суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования. Расход признается равномерно в течение периода страхования. В бухгалтерской отчетности такие расходы отражаются в составе Дебиторской задолженности в I или II разделе Бухгалтерского баланса в зависимости от срока использования в деятельности организации (Основание: п. п. 3, 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации", Рекомендация БМЦ Р-13/2011 КпР "Договор страхования у страхователя");

- суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов (Основание: п. п. 13, 16, 17, 18 ПБУ 10/99, п. п. 7, 10.2 ПБУ 9/99);

- расходы на приобретение программного обеспечения, не соответствующего критериям для признания в качестве НМА, а также малоценные НМА стоимостью ниже установленного лимита

Учет основных средств и нематериальных активов

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений 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 N 204н.

Принятие ОС к учету

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 тыс. руб. Затраты на приобретение, создание активов стоимостью ниже установленного лимита отражаются в составе расходов периода, в

котором они понесены (основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет (основание: п. 5 ФСБУ 6/2020).

Самостоятельными инвентарными объектами основных средств признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Величина затрат признается существенной, если она превышает 20% первоначальной стоимости основного средства. (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

Срок полезного использования ОС.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются (более чем на 20%) от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом (основание: п. 10 ФСБУ 6/2020).

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- транспортные средства;
- офисная техника;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- инвестиционная недвижимость;
- другие виды основных средств.

Переоценка ОС.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020).

Организация проводит проверку основных средств на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" (основание: п. 38 ФСБУ 6/2020).

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" (основание: п. 17 ФСБУ 26/2020).

Амортизация ОС

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (основание: п. 33 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020).

Списание ОС с учета

Финансовый результат от выбытия основных средств формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов (основание: п. 44 ФСБУ 6/2020).

Учет материальных ценностей, извлекаемых из основных средств при ликвидации (модернизации, ремонте, текущем содержании и т.д.), зависит от вида ожидаемого использования этих ценностей.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования в течение периода более 12 месяцев, они продолжают учитываться в составе основных средств. При необходимости уточняются единица учета основных средств и элементы амортизации. Балансовая стоимость основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, не списывается, какие-либо новые активы и (или) доходы не признаются.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования или продажи в течение менее 12 месяцев либо в рамках обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, то они признаются в составе запасов.

Малоценные объекты оцениваются по наименьшей из величин:

- а) стоимости, по которой учитываются аналогичные запасы (в том числе с учетом их обесценения), приобретаемые в рамках обычного операционного цикла;
- б) суммы балансовой стоимости основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, и затрат, понесенных в связи с демонтажем и разборкой объектов, извлечением ценностей и приведением их в состояние, необходимое для потребления (продажи, использования) в качестве запасов.

Извлекаемые ценности принимаются к учету на наиболее раннюю из следующих дат:

- а) дата, когда использование основного средства (части основного средства) прекращено;

б) дата, когда извлекаемые ценности физически отделены от основного средства.

Если извлекаемые ценности предполагается утилизировать, то остаточная балансовая стоимость основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, списывается. Какие-либо новые активы при этом не признаются. (Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008, Рекомендация БМЦ Р-138/2022-КпР "Ценности от выбытия и содержания основных средств")

Критерии отнесения активов в состав НМА.

С 01 января 2024 года Общество применяет ФСБУ №14/2022.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» осуществляется альтернативным методом (без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности, п.53 ФСБУ 14/2022)

При отнесении объектов в состав нематериальных активов организация руководствуется критериями, перечисленными в п. 4 ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного Приказом Минфина России от 30 мая 2022 г. N 86н. Нематериальные активы принимаются к учету по фактическим затратам на их приобретение.

Материальный носитель учитывается в составе НМА. Фактические затраты на его приобретение (создание) включаются в первоначальную стоимость НМА.

Не признается НМА актив, первоначальная стоимость которого незначительна (не превышает установленный лимит за единицу равный 100 000 рублей). Стоимостной лимит не применяется для результатов интеллектуальной деятельности, на которые организация имеет исключительное право.

Стоимостной лимит для незначительных НМА проверяется ежегодно

Состав инвентарного объекта.

Единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект, под которым понимается совокупность прав, возникающих в соответствии с договорами либо иными документами, подтверждающими существование у организации прав на такой актив.

Амортизация НМА

Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования производится линейным методом. Погашение стоимости нематериальных активов в бухгалтерском учете производится с использованием счета 05 «Амортизация нематериальных активов» в течение установленного срока их полезного использования.

Амортизация по НМА начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухгалтерском учете, линейным способом.

Элементы амортизации НМА (срок полезного использования (СПИ), ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) определяются комиссией по принятию к учету НМА на дату приемки НМА к учету и пересматриваются ею при наступлении обстоятельств, свидетельствующих об их изменении и на конец каждого года.

Ликвидационная стоимость определяется в отношении НМА, для которых существует активный рынок или договором предусмотрен выкуп НМА в конце срока его использования, либо при наличии договора предусматривающего обязанность другого лица приобретения НМА в конце срока использования.

В случае пересмотра элементов амортизации НМА по итогам года, амортизация пересчитывается с начала текущего года, при наступлении обстоятельств, свидетельствующих об изменении элементов в течении года - амортизации пересчитывается перспективно — со следующего месяца за месяцем, в котором произошло изменение.

Переоценка и обесценение объектов НМА.

Проверка капитальных вложений и НМА на обесценение производится ежегодно.

Прием НМА к учету и списание НМА оформляется Актами, составленными в соответствии с требованиями ст .9 Федерального Закона от 29.11.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и являющимися Приложением к Учетной политики.

Учет запасов

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 N 180н.

Единица учета запасов.

На основании п. 6 ФСБУ 5/2019 учет запасов в организации ведется по номенклатурным номерам.

Оценка запасов и порядок принятия их к учету.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости

Метод оценки при списании запасов в производство и ином выбытии.

На основании п. 36 ФСБУ 5/2019 при отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости осуществляется методом средней себестоимости.

Метод оценки НЗП

Незавершенное производство учитывается по фактической себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Запасы для управленческих нужд

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, списывать единовременно в расходы периода, в котором они были понесены (основание: абз. 2 п. 2 ФСБУ 5/2019).

Долгосрочные активы к продаже.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары" с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету и предусмотренном рабочим планом счетов организации (основание: п. 4 ПБУ 1/2008, п. 10.1 ПБУ 16/02).

Учет кредитов и займов

Учет кредитов и займов ведётся в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» и с учетом положений п. 17 МСФ IAS 2 «Запасы» и МСФО IAS 23 «Затраты на заимствования».

Проценты за пользование заемными/ кредитными средствами включаются в стоимость инвестиционного и/или квалифицированного актива (в т.ч. многоквартирных домов) или в состав прочих расходов исходя из условий предоставления займа (кредита).

Под инвестиционным и квалифицированным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (свыше 12 месяцев) и расходы на приобретение, сооружение и (или) изготовление составляют свыше 3 миллионов рублей. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Проценты по займам и кредитам, связанные со строительством объектов недвижимости по договорам инвестирования, участия в долевом строительстве или предназначенные для продажи по договорам купли-продажи Общество отражает на счете 08 начиная с первого дня месяца в котором выполнено два условия:

- получено Разрешение на строительство
- зарегистрирован первый договор долевого участия

Далее начисленные проценты, связанные со строительством объектов недвижимости, отражаются в составе прочих внеоборотных активов, образуя расходы на строительство.

Накопленные проценты списываются в момент формирования стоимости объектов строительства.

При отражении займов и кредитов обеспечивается отдельный учет краткосрочной и долгосрочной задолженности.

Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 365 дней.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора, превышает 365 дней.

Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную не производится.

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 N 126н.

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)

Последующая оценка финансовых вложений.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, производится на конец отчетного периода. (Основание: п. 20 ПБУ 19/02)

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения. (Основание: абз. 6 п. 38 ПБУ 19/02)

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов (расходов) в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода. (Основание: п. 22 ПБУ 19/02)

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)

Применение счетов бухгалтерского учета.

Займы, предоставленные работникам организации под проценты и признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 "Расчеты с персоналом по прочим операциям", субсчет "Расчеты по предоставленным займам".(Основание: Инструкция по применению Плана счетов)

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет "Депозитные счета". (Основание: Инструкция по применению Плана счетов)

Забалансовый учет

Общество использует забалансовые счета для обобщения информации о наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении, условных прав и обязательств, а также для контроля за отдельными хозяйственными операциями, в том числе:

- учет арендованных земельных участков в стоимости арендной платы за год
- учет арендованных основных средств;
- учет обязательств и платежей, выданных и полученных;
- малоценное оборудование в том числе инструменты, инвентарь, спецодежда и т.д.

Оценочные обязательства

Общество создает оценочное обязательство по неиспользованным отпускам в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010, утвержденном Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н.

Оценочное обязательство создается на всю сумму отпускных за отпуск, положенный работнику в отчетном году с учетом начисленных с этих сумм страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, на обязательное медицинское страхование и взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

В течение года резерв используется для покрытия сумм, начисленных в оплату отпусков, и соответствующих им сумм взносов на обязательное социальное страхование.

Формирование резерва производится ежемесячно (на последнее число месяца).

Аренда (лизинг)

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Учет при получении имущества в аренду

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика (основание: п. 15 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг).

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды. (Основание: п. 15 IFRS 16, п. 6 Рекомендации БМЦ Р-130/2021-ОК Лизинг "Арендный и неарендный компоненты договора")

Организация 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;
- 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.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду. (Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды. (Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Неотделимые улучшения в арендованные объекты основных средств, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и отвечающие условиям п. 6 ФСБУ 26/2020, учитываются как отдельный инвентарный объект (основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018).

Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н Балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Разницы относятся к временным на основании профессионального суждения, за исключением случаев, поименованных в п. 11 ПБУ 18/02.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

В связи с изменениями действующего законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, вступающих в силу с 01 января 2025 года, величина отложенных налоговых активов и обязательств подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок налога на прибыль с отнесением возникших в результате пересчета разниц на счет учета прибылей и убытков.

Учет готовой продукции

Под готовой продукцией понимаются предназначенные для продажи материально-производственные запасы, являющиеся конечным результатом производственного цикла и законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов (п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической производственной себестоимости, включающей фактические затраты, связанные с ее изготовлением.

В составе готовой продукции в Организации учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Организацией за счет собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

2.2. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2024 год.

Доходы, полученные Обществом в 2024 году

По итогам деятельности за 2024 год доходы Общества составили 744 711 тыс. руб. Из них существенными являются:

Доходы от основной деятельности:

- 388 646 тыс. руб. – доходы от реализации жилых помещений
- 162 955 тыс. руб. – доходы от реализации прочих помещений в ЖК

- 2 708 тыс. руб. - доходы по бронированию недвижимости, подготовке договоров купли-продажи и содействию в их регистрации
- 1 378 тыс. руб. - доходы в виде арендных платежей

Прочие доходы

- 37 699 тыс. руб. - доходы в виде процентов, в том числе начисленных на остаток денежных средств на расчетном счете
- 83 424 тыс. руб. – доход от превышения положительных курсовых разниц над отрицательными, в т.ч. при продаже/покупке иностранной валюты
- 15 025 тыс. руб. – доходы от реализации основных средств
- 35 295 тыс. руб. – резерв по оплате труда
- 12 154 тыс. руб. – резерв по сомнительным долгам
- 5 427 тыс. руб. - прочие доходы

Расходы, произведенные Обществом в 2024 году

Расходы Общества составили 1 271 859 тыс. руб., в том числе:

- Прямые расходы, включаемые в себестоимость 321 312 тыс. руб. из них существенными, являются:
 - себестоимость реализованных жилых и прочих помещений 306 266 тыс. руб.
 - расходы на персонал, включая добровольное страхование 14 545 тыс. руб.
 - амортизация (нежилые помещения и сети, переданные в аренду) 501 тыс. руб.
- Управленческие расходы составили 794 855 тыс. руб., в том числе существенные:
 - расходы по оплате труда включая резерв 633 929 тыс. руб.
 - начисленные страховые взносы и ДМС 104 682 тыс. руб.
 - услуги управляющей компании 20 703 тыс. руб.
 - амортизационные отчисления (в т.ч. ППА) 13 198 тыс. руб.
 - расходы, связанные с содержанием служебного транспорта, включая аренду паркинга 4 308 тыс. руб.
 - расходы связанные с содержанием офиса (включая переменную арендную плату) 7 768 тыс. руб.
 - прочие расходы 10 267 тыс. руб.
- Коммерческие расходы составили 53 379 тыс. руб. Из них существенными являются:
 - содержание Офиса продаж 9 529 тыс. руб.
 - амортизация ОС и НМА 7 558 тыс. руб.
 - содержание ЖК (коммунальные расходы) 9 788 тыс. руб.
 - услуги Охраны (Офис продаж+ паркинг ЖК) 6 012 тыс. руб.
 - затраты на рекламу, PR коммуникацию 8 057 тыс. руб.
 - расходы на персонал, включая ДМС 10 047 тыс. руб.
 - прочие расходы 2 388 тыс. руб.

- Прочие расходы составили 100 752 тыс. руб., из них существенными являются:
 - расходы, связанные с покупкой/продажей валюты 10 858 тыс. руб.
 - резерв предстоящих расходов 8 866 тыс. руб.
 - ликвидационная стоимость реализованных основных средств 15 000 тыс. руб.
 - расходы, связанные с содержанием, передачей Социальных объектов городу 46 075 тыс. руб.
 - имущественные налоги 6 146 тыс. руб.
 - резерв под обесценение активов 7 804 тыс. руб.
 - прочие расходы 6 003 тыс. руб.

Финансовый результат

По результатам деятельности Обществом на 31.12.2024 год получен убыток в размере 391 520 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

- Налог на прибыль составляет 0 тыс. руб.
- Отложенный налог на прибыль представлен суммарным изменением отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период и составил 37 829 тыс. руб. (строка 2412 Отчета о финансовых результатах) вызванных правилами признания активов и обязательств в бухгалтерском учете, отличных от правил, установленных налоговым законодательством.
- Корректировка отложенных разниц в связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 01.01.2025г. составила 97 799 тыс. руб.

Сведения о структуре активов Общества по состоянию на 31.12.2024 год

Пояснения по составу активов отражены в прилагаемых к отчетности табличных пояснениях (пункты 1 – 8).

Дополнительно раскрываем информацию в отношении следующих активов.

- Строка Баланса 1150 включает Основные средства в размере 41 835 тыс. руб., в т.ч. существенные из них (в тыс. руб.):

Объект	Остаточная стоимость на 31.12.24	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость на 31.12.2024
Офис продаж	12 254	--	12 254
Офисное оборудование	2 985	--	2 985
Транспортные средства	12 466	--	12 466
Прочие объекты	167	--	167
Права пользования арендой	13 963	--	13 963
Итого	41 835	--	41 835

- В состав Доходных вложений в материальные ценности включена инвестиционная недвижимость (помещение, передаваемое в аренду). Остаточная стоимость объекта на 31.12.2024г составляет 13 325 тыс. руб., резерв под обесценение – 3 442 тыс. руб., балансовая стоимость 9 883 тыс. руб.
- Отложенные налоговые активы 497 962 тыс. руб. сформированы исходя из временной разницы в виде:
 - созданных в отчетном периоде резервов (под обесценение, по сомнительным долгам и пр.)
 - разницы между балансовой и налоговой стоимостью активов и обязательств
- Прочие долгосрочные внеоборотные активы и оборотные активы:
 - 311 тыс. руб. неисключительные права на использование программных продуктов (строка 1190 бухгалтерского баланса)
 - 159 тыс. руб. право использования программного обеспечения (строка 1260)
- По строке 1210 Запасы бухгалтерского баланса отражена себестоимость следующих активов:

Объект	Остаточная стоимость на 31.12.24	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость на 31.12.2024
Помещения в ЖК, подлежащие реализации	279 174	(1 796)	277 378
Внешние сети социальных объектов	42 522	(42 522)	---
прочие активы	238	(238)	---
Итого	321 934	(44 556)	277 378

- Исполнение обязательств по выполнению работ по возведению и вводу в эксплуатацию ЖК обеспечено банковской гарантией, представленной Генеральным Подрядчиком на общую сумму 86 358 тыс. руб.(Т.8). Срок действия гарантии – 30.11.2026г.
- По состоянию на отчетную дату денежные средства составляют 915 706 тыс. руб., в том числе:
 - на рублевом расчетном счете в размере 5 639 тыс. руб.
 - на краткосрочном депозите 11 300 тыс. руб.
 - на валютном счете 7 528 тыс. ЕВРО / 798 767 тыс. руб. по курсу на 31.12.2024г.

Сведения о структуре пассивов Общества по состоянию на 31.12.2024 года

- Капитал и резервы:
- Уставный капитал в отчетном периоде не менялся и составляет 520 010 тыс. руб.
 - Добавочный капитал 800 тыс. руб.
 - Нераспределенная прибыль по итогам 2024 года составила 1 519 668 тыс. руб.

 - Отложенные налоговые обязательства 8 969 тыс. руб. сформированы на основании временной разницы, образованной в результате, признания расходов в налоговом учете и подлежащим списанию в бухгалтерском учете в будущих периодах

Подробные пояснения по составу заемных и прочих обязательств, кредиторской задолженности, оценочным обязательствам отражены в табличных пояснениях (пункт 5.3).

Пояснения к отчету о движении денежных средств

Денежные потоки по строительным договорам показаны по строке 4126 в составе текущей деятельности и включают платежи по возврату гарантийных удержаний.

На основании п. 16 ПБУ 23/2011 показатели строк 4111, 4112 и строки 4121, 4126, 4221 отражены в отчете о движении денежных средств за вычетом косвенных налогов (НДС). НДС показан свернуто по строке 4129.

По сроку, установленному законодательством о налогах и сборах, в бюджет перечислен налог на прибыль в размере 227 515 тыс. руб., удержанный с суммы выплаченных в 2023 году дивидендов (строка 4322).

Сведения о резервных фондах Общества по состоянию на 31.12.2024 год

Резервные фонды в 2024 году Обществом не формировались.

Сведения о проведенных проверках финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2024 году

В 2024 году проверок в отношении финансово-хозяйственной деятельности Общества не проводилось.

Отчет о выплате Обществом дивидендов

В 2024г. году дивиденды участнику Общества не выплачивались.

Информация о непрерывности деятельности.

В обозримом будущем Обществом намерено продолжать осуществление деятельности по реализации завершаемых строительством объектов недвижимости (нежилых помещений, машино- и мото- мест). Помимо этого, начатые в 2024г. мероприятия по исполнению обязательств, предусмотренных Договором участия в

развитии социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства застраиваемой территории города Москвы № 11-16 от 21.06.2022 г. с Правительством Москвы, предусматривающим передачу завершенных строительством и введенных в эксплуатацию объектов социального назначения в собственность города Москвы будут продолжены в части оставшихся не переданными по состоянию на 31.12.2024г. объектов внешних сетей социальных объектов.

Указанные факты свидетельствуют об отсутствии у Общества факторов, препятствующих продолжению деятельности. У руководства отсутствуют намерения существенного сокращения объемов деятельности.

Информация об изменении Учетной политики

В связи с переходом с 01 января 2025 года на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» Обществом применен альтернативный метод перехода (без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности, п.53 ФСБУ 14/2022).

Соответствующие корректировки учетных данных произведены в учете межотчетный период. В результате в бухгалтерской отчетности за 2024 год балансовые остатки на 31.12.2023г включают последствия указанных корректировок.

Бухгалтерский баланс на 31.12.2024

в Бухгалтерском
балансе на
31.12.2024

Показатель	строка	до корректир.	корректировка	после корректир.
		на 31.12.2023		на 31.12.2023
<i>АКТИВ</i>				
Нематериальные активы*	1110	-	481	481
Прочие внеоборотные активы*	1190	843	(481)	362
<i>итого по разделу I</i>	<i>1100</i>	<i>419 775</i>	<i>-</i>	<i>419 775</i>

*Расходы будущих периодов, отвечающие признакам нематериальных активов согласно ФСБУ 14/2022, переклассифицированы в нематериальный актив.

Информация о связанных сторонах

№ п/п	Полное фирменное наименование	Основания, в силу которых лицо признается аффилированным
1	Крайнова Елена Николаевна	Генеральный директор до 23.12.2024
2	Поляков Денис Александрович	Генеральный директор с 24.12.2024
3	ООО «АРКАЗДУ ИНВЕСТМЕНТС»	Участник общества, доля участия 100%

Существенных операций со связанными сторонами в 2024г. не было.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

На 31.12.2024 оценочные обязательства включают:

- резерв на выплату предстоящих отпусков в размере 21 386 тыс. руб.
- резерв предстоящих расходов по судебным спорам, не завершённым на 31.12.2024г в размере 8 866 тыс. руб.

События после отчетной даты

Существенные события, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за 2024 год, отсутствуют.

Информация об условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и условных активов, наличие которых влияет на уменьшение (увеличение) экономических выгод Общества, по состоянию на 31.12.2024г. отсутствуют.

Информация по сегментам

В деятельности Общества информация по сегментам не выделяется. Общество осуществляет свою деятельность в едином сегменте.

Внутренний контроль

Обществом организован внутренний контроль исходя из требований Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Система внутреннего контроля Общества включает в себя организационные меры, политики, инструкции, а также контрольные процедуры, нормы корпоративной культуры и действия, предпринимаемые руководством и работниками Общества для обеспечения надлежащего ведения хозяйственной деятельности: для обеспечения финансовой устойчивости Общества, достижения оптимального баланса между ростом его стоимости, прибыльностью и рисками, для упорядоченного и эффективного ведения хозяйственной деятельности, обеспечения сохранности активов, выявления, исправления и предотвращения нарушений, а также своевременной подготовки достоверной финансовой отчетности.

В основе организации системы внутреннего контроля в Обществе лежит риск-ориентированный подход. Он основан на интеграции системы внутреннего контроля с процессами управления рисками, в результате которой обеспечивается своевременное и эффективное применение методов по управлению рисками с использованием эффективных механизмов системы внутреннего контроля.

При этом руководство Общества и его сотрудники концентрируют усилия по построению и совершенствованию системы внутреннего контроля, в первую очередь, в тех областях

деятельности, которые характеризуются наиболее высоким уровнем рисков, в том числе путем включения в процесс контроля методик, регламентов и программных продуктов, предоставляемых внешними лицами.

Целью функционирования системы внутреннего контроля является обеспечение достижения Обществом целей по следующим категориям:

- Эффективность и рациональность финансово-хозяйственной деятельности (включая сохранность активов);

- Достоверность финансовой и нефинансовой отчетности;

- Соответствие действующему законодательству и нормам.

Для достижения поставленных целей система внутреннего контроля призвана решать следующие ключевые задачи:

- разработка и внедрение контрольных процедур с учетом особенностей бизнес-процессов и присущих рисков;

- обеспечение надежной системы сбора, обработки и передачи информации;

- обеспечение руководства организации необходимой информацией об отклонениях от ожидаемого порядка функционирования процесса для принятия необходимых корректирующих мер.

Основой организации и функционирования системы внутреннего контроля являются следующие компоненты:

- контрольная среда;

- оценка рисков;

- средства контроля;

- информационный обмен;

- мониторинг.

Риски хозяйственной деятельности

Риски хозяйственной деятельности Общества (коммерческие, финансовые, правовые и др.) минимизируются системой внутреннего контроля.

Общество признает наличие рисков при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, оценивает и разрабатывает механизмы управления рисками.

Оценка, контроль и управление конкретными видами рисков осуществляется органами управления в соответствии с процедурами, установленными во внутренних документах Общества.

Общее собрание участников, в повестку которого включен вопрос утверждения бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, состоится в апреле 2025 года.

Генеральный директор



Поляков Д.А.

«30» марта 2025г