ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРЕТИЙ РИМ"

«Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» за 2024 г.

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3
2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА. 4
2.1 Основные положения учетной политики. 5
Учет основных средств 5
Учет запасов 6
Учет вложений во внеоборотные активы 6
Учет затрат незавершенного производства 7
Учет финансовых вложений 7
Учет резервов по сомнительным долгам 8
Учет займов и кредитов 9
Учет аренды 10
Учет оценочных обязательств 11
Учет доходов и расходов 11
Учет нематериальных активов 12
Учет расчетов по налогу на прибыль 13
Проведение инвентаризации имущества и финансовых обязательств 13
Отражение информации в бухгалтерской отчетности 13
Изменения в учетную политику 15
3. КРИТЕРИЙ СУЩЕСТВЕННОСТИ 15
4. ФОРМЫ ОТЧЕТНОСТИ 16
5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ 16
6. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА 17
6.1 Нематериальные активы 17
6.2 Основные средства 17
6.3 Финансовые вложения 19
6.4 Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, налог на прибыль 20
6.5 Прочие внеоборотные активы 23
6.6 Запасы. 23
6.7 Дебиторская задолженность 24

6.8 Денежные средства и денежные эквиваленты 25
6.9 Прочие оборотные активы 25
6.10 Капитал 26
6.11 Займы и кредиты полученные 26
6.12 Кредиторская задолженность 28
6.13 Оценочные обязательства 28
7. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах 29
7.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности 29
7.2 Прочие доходы и расходы 29
7.3 Расходы по обычным видам деятельности 30
7.4 Экономическая среда, к которой общество осуществляет свою деятельность. 31
8. Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств 32
8.1 Корректировка значений прошлых периодов в отчете о движении денежных средств 34
9. Обеспечения обязательств 35
10. Специальные пояснения. 35
10.1 Информация по сегментам 35
10.2 Информация о связанных сторонах 35
10.3 Информация об объектах учета аренды 38
10.4 Информация об изменениях оценочных значений 40
10.5 Информация о рисках хозяйственной деятельности 40
10.6 Допущение непрерывности деятельности 41
11. Прочая информация 42

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРЕТИЙ РИМ» (ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ» (далее – Общество), создано и зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 12.03.2018 года за ОГРН 1187746257764.

Общество состоит на учёте в Инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве (код инспекции – 7703). ИНН 7704452461, КПП 770301001. Дата постановки на учет в налоговом органе 12.03.2018 года.

Организационно-правовая форма: Общества с ограниченной ответственностью (код 12300 по ОКОПФ)

Форма собственности: Частная собственность, (код 16 ОКФС).

Место нахождения Общества:

123104, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, ул. Бронная М., д. 2 стр. 1, помещ. 1/1 с 03.03.2025г.

До 03.03.2025 г. адрес место нахождения общества - 125009, г. Москва, ул. Б. Никитская. 16, этаж 3, комната 6.

Контактные данные:

- номер телефона: +7 962 948 76 83, факс:

- адрес электронной почты: s.smirnova@r4s.ru

- адрес страницы в сети Интернет: отсутствует.

Виды деятельности:

Основным видом экономической деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код по ОКВЭД 71.12.2).

В соответствии с заявленным видом деятельности в 2024 г на объекте «Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20» в 2024 г выполнена разработка котлована с устройством распорной системы из металлический конструкций, выполнен монолитный каркас подземной части здания и 70% монолитного каркаса надземной части, выполнялись работы по устройству перегородок в подземной части здания. Выполнена гидроизоляция подземной части здания. Заключены и зарегистрированы десять договоров участия в долевом строительстве.

Лицензируемые виды деятельности у Общества отсутствуют.

Органы управления:

Высшим органом управления Обществом является Общее Собрание Участников Общества:

Участник (наименование, ФИО)	Доля в %	Доля в тыс. руб.
АО «ДАЛИСТРОЙ»	60	6
Иванов Артём Михайлович	40	4

Размер уставного капитала Общества составляет 10 (Десять) тыс. рублей (оплачено 100 %).

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором.

Генеральным директором Общества является Иванов Артём Михайлович (срок действия полномочий с 28.02.2023 г. по 28.02.28г.).

Ответственность за ведение бухгалтерского учета возложена на генерального директора..

Служба внутреннего контроля в Обществе не создавалась.

Контроль осуществляется участниками Общества.

Бенефициарный владелец

Конечными бенефициарными владельцами Общества являются:

- Андреев Павел Викторович;

- Иванов Артём Михайлович.

Филиалы и представительства

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Среднегодовая численность работников

2024	2023
1	1

Численность работников на отчетную дату

31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
1	1	1

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, утвержденной приказом генерального директора Общества от 31.12.2023 года б/н с изменениями и дополнениями, **исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности**, в частности 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 РФ от 29.07.1998 № 34н, другими действующими положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика Общества сформирована исходя из допущений:

- имущественной обособленности;

- непрерывности деятельности;

- последовательности применения учетной политики;

- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

2.1 Основные положения учетной политики.

Учет основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: п.12 ФСБУ6/2020

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости и не переоценивается.

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всем группам основных средств.

Основание: п.13 ФСЬУ6/20

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 рублей за единицу списываются на расходы единовременно после ввода в эксплуатацию.

Основание п.5 ФСБУ 6/2020

Критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев) 10 % от первоначальной стоимости основного средства.

Основание п.10 ФСБУ 6/2020

Общество выделяет следующие группы однородных объектов:

- сооружения временные;

- недвижимость.

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

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Основание: п.п. 32, 35 ФСБУ 6/2020.

Общество начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.

Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020

Общество проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;

- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;

- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Основание: пункт 37 ФСБУ 6/2020

Общество проводит проверку основных средств на обесценение в порядке, установленном

Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Признаками обесценения являются: резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость объекта основного средства до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы

Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020

Учет запасов

Учет сырья, материалов, готовой продукции, товаров и НЗП (далее – Запасы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Запасы признаются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость.

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются.

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), понесенные в связи с приобретением запасов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения.

Основание: п.9 ФСБУ 5/2019

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Основание: п.6 ФСБУ 5/2019

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019

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.

Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019

Проверка запасов на обесценение, создание (корректировка) резерва под обесценение запасов проводится на каждую отчетную дату.

Обоснование: п. п. 28, 30, 31 ФСБУ 5/2019

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же показатели, которые ранее были увеличены при создании резерва.

Основание: п. 7 ПБУ 1/2008, п. 31 ФСБУ 5/2019

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019

Учет вложений во внеоборотные активы

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020

Особый порядок формирования первоначальной стоимости капитальных вложений применяется в случае, если отсрочка (рассрочка) платежа превышает:

- 12 месяцев,

При осуществлении затрат по приобретению (созданию) основных средств на условиях отсрочки (рассрочки) платежа их первоначальная стоимость формируется исходя из суммы, которая была бы уплачена поставщику (подрядчику) здесь и сейчас при отсутствии отсрочки (рассрочки).

Разница между указанной суммой и номинальной суммой (подлежащих уплате в будущем денежных средств) признается в течение периода отсрочки (рассрочки) в качестве расходов по процентам отчетного периода, за исключением процентов по займам, непосредственно связанным с инвестиционным активом, которые включаются в стоимость объекта основных средств.

Обоснование: п. 20 ПБУ 8/2010, приложение к письму Минфина России от 06.02.2015 N 07-04-06/5027, Рекомендация Р-10/2010-КпР, п. 7 - 7.4 ПБУ 1/2008, п. 23 МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Основание: п.12 ФСБУ26/2020

Учет затрат незавершенного производства

Учет НЗП в отношении незавершенного строительства, предназначенного на продажу, учитывается в разрезе каждого объекта строительства.

Управленческие расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90 «Продажи».

Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. «г» п. 26 ФСБУ 5/2019

Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

Основание: абз. 3 п. 11, п. 13 ПБУ 2/2008

В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.

Основание: пп. «а» п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99

Проверка на обесценение незавершенного производства проводится на отчетную дату.

Основание: п. п. 28, 30, 31 ФСБУ 5/2019

Учет финансовых вложений

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.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Основание: п.9 ПБУ19//02

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Основание: абз. 6 п. 38 ПБУ 19/02

Снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, признается существенным при наличии одновременно следующих условий:

- на текущую и предыдущую отчетные даты учетная стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости на 25 процентов и более;

- расчетная стоимость на предыдущую отчетную дату на 25 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;

- отсутствуют свидетельства того, что расчетная стоимость на следующую отчетную дату окажется на 25 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;

- наблюдается снижение величины поступающих доходов на 25 и более процентов по сравнению с доходами на предыдущую отчетную дату (если поступление доходов в отчетном периоде предусмотрено условиями размещения).

За основу для расчета расчетной стоимости финансовых вложений в виде вкладов в уставный капитал берется стоимость доли в чистых активах на последнюю отчетную дату.

При наличии перечисленных условий создается резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Основание: абз. 2, 3, 4, 5, 9 п. 37, абз. 3 п. 38 ПБУ 19/02

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, 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

Учет резервов по сомнительным долгам

Выявление сомнительной дебиторской задолженности.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода

Основание: п. п. 6, 35, 50 ПБУ 4/99

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым

Основание: п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;

- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;

- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;

- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей 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 Генеральным директором Общества.

Основание: абз. 2 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается Генеральным директором Общества (Письмо Минфина России от 27.01.2012 № 07-02-18/01 (раздел «Резервирование сомнительных долгов»).

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом только на покрытие убытков от безнадежных долгов, признанных таковыми в порядке, установленном законодательством. Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, списывается по приказу генерального директора с отнесением указанных сумм за счет средств резерва сомнительных долгов.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Суммы отчислений в резерв по сомнительным долгам включаются в состав прочих расходов в последний день отчетного квартала.

Учет займов и кредитов

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.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, к которому они относятся. Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов/расходов признается прочими расходами Общества, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Основание: п. 7 ПБУ 15/2008

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

Пи = Пс х Си / Вз,

где Пи - величина процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива;

Пс - совокупная сумма начисленных за отчетный период процентов по займам (кредитам) на общие цели;

Си - сумма израсходованных на инвестиционный актив средств займов (кредитов) на общие цели;

Вз - совокупная величина заимствований на общие цели.

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

Основание: п. 14 ПБУ 15/2008

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

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

Учет аренды

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.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока договора.

Основание: пункт 42 ФСБУ 25/2018

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.

Способ амортизации прав пользования арендой (ППА) линейный.

Срок полезного использования права пользования активом равен сроку аренды или ожидаемого срока службы предмета аренды, если планируется переход права собственности на предмет аренды.

Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018

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

Учет оценочных обязательств

Общество признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется н**а отчетную дату** исходя из среднего заработка работника, исчисленного в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922 и количества неиспользованных календарных дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на дату определения оценочного обязательства.

Основание: п. п. 15, 16 ПБУ 8/2010, п. 7.1 ПБУ1/2008

Учет доходов и расходов

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,

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- экономия застройщика;

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;

- доходы от продажи объектов недвижимости;

- иные, определяемые в процессе хозяйственной деятельности Общества.

Дата, на которую определяется экономия застройщика – дата приема-передачи помещений дольщикам.

Финансовый результат возникает при наступлении в совокупности следующих обстоятельств и условий:

- завершение всех затрат на строительство в соответствии с проектной документацией;

- получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;

- передача дольщикам помещений по актам приема-передачи.

Расходы на строительство.

Общие расходы на строительство распределяются пропорционально площади всех построенных объектов.

Проценты по целевому кредиту (целевому займу) при строительстве объекта, предназначенного для продажи и признаваемого инвестиционным активом, включаются в его стоимость.

Основание: п. п. 7, 8 ПБУ 15/2008, пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих расходов в течение срока действия договора страхования.

Основание: абз. 3 п. 19 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 97), Письмо Минфина России от 12.01.2012 № 07-02-06/5

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)

Управленческие расходы на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат в качестве условно-постоянных.

Учет нематериальных активов

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 N 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 N 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

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

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Основание: п. 7 ФСБУ 14/2022

В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Основание: п. 9 ФСБУ 14/2022

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Основание: п. 15 ФСБУ 14/2022

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Основание: п. 30 ФСБУ 14/2022

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Основание: п. 38 ФСБУ 14/2022

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: все группы НМА амортизируются линейным способом.

Основание: п. 39 ФСБУ 14/2022

Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете (абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02).

Величина текущего налога на прибыль определяется балансовым методом. (п. 21, абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02).

Проведение инвентаризации имущества и финансовых обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и обязательств, проводится:

- по основным средствам – 1 раз в три года;

- по остальным активам и обязательствам каждый год не ранее 1 октября.

Отражение информации в бухгалтерской отчетности

При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 N 43н, Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет **5 %** и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения

Основание: абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н, Письмо Минфина России от 24.01.2011 № 07-02-18/01 (разд. «Существенность информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности».

В бухгалтерском балансе:

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 «Вложения во внеоборотные активы» и 07 «Оборудование к установке», включаются в показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

Вложения в объекты НМА, учитываемые на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», включаются в показатель строки 1110 «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей этот показатель.

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I «Внеоборотные активы» по соответствующим строкам.

Основание: Приложение к Письму Минфина России от 24.01.2011 № 07-02-18/01 (разд. "Раскрытие информации об уплаченных авансах (предварительной оплате)".

Сырье и материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I «Внеоборотные активы» по соответствующим строкам.

Основание: Приложение к Письму Минфина России от 29.01.2014 № 07-04-18/01 (разд. «Отражение в бухгалтерском балансе данных о материально-производственных запасах»).

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

Основание: Приложение к Письму Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01 (разд. «Оценка задолженности по уплаченным (полученным) авансам (предварительной оплате)».

Расходов будущих периодов, в случае их несущественности, отражаются в бухгалтерской отчетности по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

В отчете о финансовых результатах:

Прочие доходы и прочие расходы показываются развернуто, в том числе:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;

- прочие доходы от предоставления имущества в аренду и связанные с этим прочие расходы;

- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;

- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).

Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99

При составлении бухгалтерской отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Основание: п. 19 ПБУ 18/02

В отчете о движении денежных средств:

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости:

- депозиты с условием возврата «до востребования» или со сроком погашения до трех месяцев;

- прочие высоколиквидные финансовые вложения.

Основание: п. п. 5, 23 ПБУ 23/2011, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 7 МСФО (IAS) 7 "Отчет о движении денежных средств", п. 5 Письма Минфина России от 21.12.2009 № ПЗ-4/2009

При формировании отчета о движении денежных средств в составе денежных потоков по оплате труда работников, помимо самих сумм оплаты труда, отражаются:

- удержанные из доходов работников по оплате труда и перечисленные в бюджет суммы НДФЛ;

Основание: (Приложение к Письму Минфина России от 29.01.2014 N 07-04-18/01)

- удержанные из оплаты труда работников и перечисленные взыскателям суммы по исполнительным листам, а также другие удержания;

Основание: (Приложение к Письму Минфина России от 29.01.2014 N 07-04-18/01)

- суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, начисленные с оплаты труда работников (СФР, ФСС).

Основание: (Приложение к Письму Минфина России от 22.01.2016 N 07-04-09/2355)

В отчете о движении денежных средств, кроме потоков, перечисленных в ПБУ23/2011, отражаются свернуто:
- платежи поставщикам (подрядчикам) за вычетом возвращенных денежных средств (авансов);
- поступления от покупателей (заказчиков) за вычетом возвращенных денежных средств (авансов);
- другие платежи и поступления за вычетом возвращенных денежных средств.

Основание: п.23 ПБУ23/2011

Изменения в учетную политику

В учетную политику были внесены изменения и дополнения в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

В связи с началом применения ФСБУ14/2022 пересчет сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному не производился и корректировки в учете не вносились, так как активы в отношении которых они необходимы отсутствовали.

Выбранные способы учета нематериальных активов по ФСЬУ 14/2022 отражены в разделе «Основные положения учетной политики» в подразделе «Учет нематериальных активов».

Общество не применяло досрочно ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация", утвержденный Приказом Минфина России от 13.01.2023 N 4н.

3. КРИТЕРИЙ СУЩЕСТВЕННОСТИ

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются

в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н, с изменениями (далее – ПБУ 22/2010).

Все ошибки отчетного года, выявленные до или после окончания года, но до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчётный период, исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в месяце выявления ошибки или за декабрь отчетного года, то есть года, за который составляется годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи бухгалтерского баланса или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) отчета о финансовых результатах в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты.

Расчет уровня существенности производится на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, к которому относится выявленная ошибка.

Решение об уровне существенности принимается по окончании текущего отчетного года на основании информации о выявленных ошибках или их совокупности, представленной в бухгалтерской справке.

При этом независимо от указанного уровня существенности, в бухгалтерской отчетности отражается информация, обязательность раскрытия которой предусмотрена нормативными актами по бухгалтерскому учету, а также показатели, нераскрытие которых может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

4. ФОРМЫ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчётность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учёта и отчётности. В бухгалтерской отчётности раскрыты данные по группам статей, включённым в бухгалтерский баланс, и статьям, включённым в отчёт о финансовых результатах, в соответствии с требованием ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчётность организации».

В бухгалтерскую (финансовую) отчётность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н, в действующей редакции.

Событие после отчетной даты признается существенным, если без знания о нем пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации.

Событий после отчетной даты, повлиявших на отчетность за 2024 год, у Общества не было.

6. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

6.1 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 N 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 N 204н.

У Общества на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. нематериальные активы и капитальные вложения в нематериальные активы отсутствовали.

На 31.12.2024 года у Общества имеются незаконченные операции по приобретению нематериальных активов, информация о которых приведена в таблице 5.1 Раздела 5 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	328	-	-	328
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе: Товарный знак "НИКИТСКИЙ-6"	5181	за 2024г.	-	328	-	-	328
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

6.2 Основные средства

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. в действующей редакции

Основные группы ОС Общества:

ОС	СПИ, месяцев
Временные сооружения	14 -51

Информация о наличии и движении основных средств приведена в разделе 2 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные средства
2.1 Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	209 975	(66 078)	2 965 010			(685 934)				3 174 985	(752 012)
	5210	за 2023г.	207 572	(24 217)	2 403			(41 862)				209 975	(66 078)
в том числе: Другие виды основных средств	5201	за 2024г.	413	(22)	22 169			(7 642)				22 582	(7 664)
	5211	за 2023г.	-		413			(22)				413	(22)
Земельные участки ППА	5202	за 2024г.	209 562	(66 056)	2 942 841			(678 292)				3 152 403	(744 348)
	5212	за 2023г.	207 572	(24 217)	1 990			(41 839)				209 562	(66 056)

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.	-	82 651	-	(22 170)	60 481
	5250	за 2023г.	-	413		(413)	-
в том числе: Сооружения	5241	за 2024г.	-	77 483		(21 325)	56 158
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Прочие объекты основных средств	5242	за 2024г.	-	5 168	-	(845)	4 323
	5252	за 2023г.	-	413	-	(413)	-

Изменение стоимости основных средств в результате модернизации, достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации в 2024 г., 2023 г. и 2022 г. не было.

2.4 Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	440 655	424 491

Переоценка основных средств Обществом не проводится.

По результатам проведенной проверки на обесценение, признаков обесценения не выявлено, существенных отклонений не установлено.

Основные средства пригодные для использования, но не используемые, по причине сезонных особенностей нет.

Проведена проверка элементов амортизации основных средств, по результатам проверки изменений не установлено.

Общество не имеет основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, в т.ч. в залоге.

В отчетном периоде, а также в других периодах, предшествующих отчетному и отраженных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г., у Общества отсутствовали:

- объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию, находящиеся в процессе государственной регистрации;
- объекты основных средств, стоимость которых не погашается;
- объекты основных средств, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

6.3 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н в действующей редакции.

Наличие и движение финансовых вложений в 2023 и 2024 гг. с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в разделе 3 «Финансовые вложения».

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	3 500 000	-	-	-	-	3 500 000	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Выданный %-й займ	5302	за 2024г.	-	-	3 500 000	-	-	-	-	3 500 000	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Процентные займы	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2024г.	-	-	3 500 000	-	-	-	-	3 500 000	-

Финансовых вложений - итого	5310	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Изменения способов оценки финансовых вложений при их выбытии – отсутствуют.

Резерв под обесценение финансовых вложений в отчетном году и предыдущие отчетные периоды не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения в отношении таких вложений.

В 2024 г. были начислены доходы в виде процентов по выданным займам в сумме 767 534 тыс. руб.

В 2023 у общества отсутствовали проценты по выданным займам.

Общество не имеет долговых ценных бумаг.

6.4 Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, налог на прибыль

Учет отложенных налогов и налога на прибыль ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.2002. № 114н. в действующей редакции.

Убыток до налогообложения составил:
- за 2024 год – (118) тыс. руб.;
- за 2023 год – (83 682) тыс. руб.

Сумма налога на прибыль:
- за отчетный 2024 год составила (162 254) тыс. руб.;
- за предыдущий 2023 г. отчетный период – (15943) тыс. руб.

Сумма условного дохода:
- за 2024 год составила – 23 тыс. руб. (117 тыс. руб. х20%);
- за 2023 год составила – 16 737тыс. руб. (83 683 тыс. руб. х20%)

Сумма текущего налога на прибыль (налоговый учет):
- за 2024 год – 0 тыс. руб.
- за 2023 год – 0 тыс. руб.

В отчетном году сумма постоянного налогового расхода, повлиявшего на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила - (126 638) тыс. руб.

Постоянные разницы (ПНР, ПНД) связаны с расхождением в бухгалтерском и налоговом учете списанных долгов, процентных и иных расходов.

Общая сумма отложенного налогового актива (далее ОНА), повлиявшего на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета:
- за отчетный 2024 год составила 320 408 тыс. руб.;
- за предыдущий 2023 год – 20 607 тыс. руб.

Подробная информация приведена в таблицах ниже.

Расшифровка вычитаемых временных разниц за отчетный период, 2024 год.

Наименование вычитаемой временной разницы	Сальдо на 31.12.2023	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2024	Изменение ОНА ((гр. 3 – гр. 4) *20%), %
1	2	3	4	5	6
Объекты незавершенного производства (строительства)	7 373	1 543 482	-	1 550 855	308 696
Расходы будущих периодов	15	-	(15)	-	(3)
Отложенные убытки	26 896	53 939	-	80 835	10 788
Аренда ППА	68 749	3 949	-	72 698	790
Кредиторская задолженность		683	-	683	137
Итого:	103 033	1 602 053	(15)	1 705 071	320 408

Расшифровка вычитаемых временных разниц за предыдущий 2023 год

Наименование вычитаемой временной разницы	Сальдо на 31.12.2022	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2023	Изменение ОНА ((гр. 3 – гр. 4) *20%), %
1	2	3	4	5	6
Объекты незавершенного производства (строительства)	-	28 539	(21 166)	7 373	1 475
Расходы будущих периодов	-	15	-	15	3
Отложенные убытки	-	26 896	-	26 896	5 379
Аренда ППА	-	68 749	-	68 749	13 750
Итого:	-	124 199	(21 166)	103 033	20 607

Общая сумма отложенного налогового обязательства (далее ОНО), повлиявшего на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по правилам налогового учета:
- за отчетный 2024 год составила - 447 022тыс. руб.
- за предыдущий 2023 год – 36 550 тыс. руб.

Подробная информация приведена в таблицах ниже.

Расшифровка налогооблагаемых временных разниц за отчетный, 2024 год

Наименование налогооблагаемой временной разницы	Сальдо на 31.12.2023	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2024	Изменение ОНО ((гр. 4 – гр. 3) *20%)
1	2	3	4	5	6
Основные средства	143 506	2 264 549	-	2 408 055	452 910
Проценты по обязательствам	39 245	-	(29 438)	9 807	(5 888)

Наименование налогооблагаемой временной разницы	Сальдо на 31.12.2023	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2024	Изменение ОНО ((гр. 4 – гр. 3) *20%)
1	2	3	4	5	6
Итого	182 751	2 264 549	(29 438)	2 417 862	447 022

Расшифровка налогооблагаемых временных разниц за предыдущий 2023 год

Наименование налогооблагаемой временной разницы	Сальдо на 31.12.2022	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2023	Изменение ОНО ((гр. 4 – гр. 3) *20%)
1	2	3	4	5	6
Основные средства	-	183 355	(39 849)	143 506	28 701
Проценты по обязательствам	-	60 437	(21 192)	39 245	7 849
Итого	-	243 792	(61 041)	182 751	36 550

Изменение отложенного налога по ставке 20% за 2024 год (эффект изменения временных разниц за 2024 год) составило – (126 614) тыс. руб. (320 408 тыс. руб.– 447 022 тыс. руб.)

Изменение отложенного налога по ставке 20% за 2023 год (эффект изменения временных разниц за 2023 год) составило – (15 943) тыс. руб. (20 607 тыс. руб. - 36 550 тыс. Руб.).

В связи с изменением ставки налога на прибыль с 20% на 25% с 01.01.2025 г. на 31.12.2024 г. был выполнен пересчет отложенных налогов и внесены корректировки в регистры учета.

По результатам пересчета по ставке 25% сумма отложенного налога на 31.12.2024 г. составила – (178 198) тыс. руб. (1 705 071 тыс. руб. х 25% - 2 417 862 тыс. руб. х 25%), где:

- 1 705 071 тыс. руб. – вычитаемые временные разницы на 31.12.2024 г.;
- 2 417 862 тыс. руб. – налогооблагаемые временные разницы на 31.12.2024 г.

Сумма отложенного налога на 31.12.2023 года – (15 944) тыс. руб. (103 033 тыс. руб. х20% - 182 751 тыс. руб. х20%), где:

- 103 033 тыс. руб. - вычитаемые временные разницы на 31.12.2023 г.;
- 182 751 тыс. руб. - налогооблагаемые временные разницы на 31.12.2023 г.

Эффект от изменения ставки будущего налога – (35 640) тыс. руб. ((178198) тыс. руб. - (126 614) тыс. руб. – (15 944) тыс. руб.), где:

- (178198) тыс. руб. - сумма отложенного налога на 31.12.2024 г. после пересчета по ставке 25%;
- (15 944) тыс. руб. – сумма отложенного налога на 31.12.2023 г.;
- (126 614) тыс. руб.- изменение отложенного налога за 2024 г.

Налог на прибыль по стр. 2410 отчета о финансовых результатах:

- за 2024 год – (162 254) тыс. руб. ((126 614) тыс. руб. + (35 640) тыс. руб.);
- за 2023 год – (15 943) тыс. руб.

6.5 Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражены авансы, выданные при осуществлении строительства(создания) и приобретении объектов основных средств:

Наименование показателя	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Авансы на строительство (создание) и приобретение основных средств	5 407	-	-

Расходы будущих периодов долгосрочного характера, капитализированные в стоимость активов оценочных обязательств по ликвидации активов и восстановлению окружающей среды, отсутствуют.

Существенные суммы регулярных затрат на ремонт основных средств отсутствуют.

6.6 Запасы.

Формирование в бухгалтерском учете информации о запасах производится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 05/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н в действующей редакции.

В состав запасов входит незавершенное строительство следующих объектов, предназначенных на продажу:

- «Объект строительства - Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями по адресу: г.Москва, Никитский бульвар, вл.6/20»;
- «Затраты застройщика».

К стоимости запасов, предназначенных для управленческих нужд, не применяется п.2 ФСБУ 5/2019.

Резерв под обесценение запасов в отчетном году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Наличие и движение запасов в 2023 и 2024 гг. с подразделением с учетом их движения между группами представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в разделе 4 «Запасы».

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			Себестоимость	Балансовая стоимость	Поступило	Выбыло	Внутренние обороты между группами	Себестоимость	Балансовая стоимость
						Себестоимость			
Запасы всего, в том числе:	5400	2024	429 194	429 194	2 689 052	(30 441)	X	3 087 805	3 087 805
	5420	2023	76 338	76 338	353 540	(684)	X	429 194	429 194
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	2024	-	-	30 441	(30 441)	-		
	5421	2023	-	-	684	(684)	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	2024	-		13 929	-	-	13 929	13 929
	5425	2023	-	-		-	-	-	-
	5406	2024	-	-	-	-	-	-	-

Прочие затраты и запасы	5426	2023	-	-	-	-	-	-	-
Объект незавершенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001045:34, расположенном по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл.6/20	54 07	2024	429 194	429 194	2 644 682	-	-	3 073 876	3 073 876
	5427	2023	76 338	76 338	352 856	-	-	429 194	429 194

Запасы в залоге отсутствуют.

Суммы авансов, перечисленных в адрес поставщиков и подрядчиков, которые формируют затраты по строительству объекта, и сальдо по незавершенному производству, отражены по строкам 5512 и 5532 таблицы 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Изменения способа расчета себестоимости запасов– отсутствуют.

6.7 Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Состав дебиторской задолженности по состоянию на начало и конец отчетного, изменения дебиторской задолженности в отчетном периоде представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 5.1 в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» по видам задолженность:

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение за период				На конец периода	
					Поступило	Выбыло	Списание на фин. результат	Перевод из КЗ в ДЗ		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	2024	-	-	767 534	-	-	-	767 534	-
	5521	2023	-	-		-	-	-		-
%% по выданному займу	5504	2024	-	-	767 534	-	-	-	767 534	-
	5524	2023	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	2024	3 662 341	-	270 502	(3 587 220)	(683)	4 130	349 070	-
	5530	2023	74 042	-	3 658 482	(70 183)	-	-	3 662 341	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	2024	3 529	-	-	(3 529)	-	-	-	-
	5531	2023	-	-	3 529	-	-	-	3 529	-
Авансы выданные	5512	2024	109 716	-	269 247	(31 371)	(683)	-	346 909	-
	5532	2023	12 483	-	105 857	(8 624)	-	-	109 716	-
Прочие дебиторы, включая расчеты с бюджетом	5513	2024	3 549 096	-	1 255	(3 552 320)	-	4 130	2 161	-
	5533	2023	61 559	-	3 549 096	(61 559)	-	-	3 549 096	-
Итого:	5500	2024	3 662 341	-	1 038 036	(3 587 220)	(683)	4 130	1 116 604	-
	5520	2023	74 041	-	3 658 482	(70 183)	-	-	3 662 341	-

Дебиторская задолженность по авансам выданным, отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы НДС.

Долгосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г. в Обществе отсутствует.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за минусом резервов по сомнительным долгам. Эти резервы представляют собой консервативную оценку исполнительным органом Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена в будущем.

В 2024 и 2023 годах резерв не создавался, так как сомнительная к погашению задолженность отсутствовала.

6.8 Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты включают:

Краткосрочные депозиты со сроком погашения до 3-х месяцев относятся к денежным эквивалентам.

Наименование показателя	Валюта	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2012
Денежные средства				
Расчетные счета	Руб.	15 463	4 545	16 609
Денежные эквиваленты				
Краткосрочные депозиты	Руб.	78 863	-	-
Итого:		94 326	4 545	16 609

Остаток денежных средств на конец года по сравнению с предыдущим годом увеличился за счет поступлений по займам полученным.

Операции в валюте у Общества в представленных отчетных периодах отсутствовали.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. у Общества не имеется средств в аккредитивах.

У Общества не имеется денежных средств и их эквивалентов, которые по состоянию на 31 декабря 2024 г. недоступных для использования.

6.9 Прочие оборотные активы

По статье прочие оборотные активы отражаются суммы не нашедшие отражения по другим статьям раздела «Оборотные активы».

Более подробная информация приведена ниже.

Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Прочие оборотные активы со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты.	13	4	18

6.10 Капитал

Уставный капитал отражен в долях участников Общества.
Уставный капитал в течение отчетного периода не изменялся.
Величина уставного капитала соответствует установленной в Уставе Общества на 31.12.2024 г., на 31.12.2023 г., на 31.12.2022 и составляет 10 тыс. руб., в том числе:

- Иванов Артём Михайлович - 40 %, номинальная стоимость 4 тыс. руб.
- АО «ДАЛИСТРОЙ» - 60 %, номинальная стоимость 6 тыс. руб.

Величина добавочного капитала по состоянию
- на 31.12.2024 года составляет 10 500 тыс. руб.,
- на 31.12.2023 года составляет 10 500 тыс. руб.;
- на 31.12.2022 года составляет 10 500 тыс. руб.

Добавочный капитал сформирован за счет вкладов участников в имущество общества.

Формирование резервного капитала Уставом Общества не предусмотрено.

6.11 Займы и кредиты полученные

Ведение бухгалтерского учета расходов по полученным займам и кредитам осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н в действующей редакции.

Информации о наличии и изменении величины обязательств по займам (кредитам) Общества представлена в таблицах ниже:

Задолженность по договорам займов/кредитным договорам:

Показатель	31.12.2024 г.		31.12.2023 г.		31.12.2022 г.	
	Срок возврата	Долгосрочные заемные средства	Срок возврата	Долгосрочные заемные средства	Срок возврата	Долгосрочные заемные средства
Долгосрочные банковские кредиты						
Долгосрочные банковские кредиты						
Совкомбанк						
Договор 2821/МФ-РКЛ/22 от 10.10.2022						
Основной долг	-	-	-	-	10.04.2024	60 180
проценты						
АО "Банк ДОМ.РФ"						
Договор № 90-184/КЛ-23 от 28.07.2023						
в том числе:						
- основной долг	2027	4 370 512	2027	3 904 532	-	-
- основной долг	2030	4 139 555	-	-	-	-
- проценты	2027	1 445 406	2027	18 774	-	-
Итого основной долг		8 510 067		3 904 532		60 180
Итого проценты		1 445 406		18 774		
Долгосрочные займы с юридическими и физическими лицами						

Займы от юридических и физических лиц.						
№ 26/04/18-бз от 26.04.18г.						
основной долг	2030	303 465	2030	160 095	2024	73 825
Итого основной долг		303 465		160 095		73 825
Итого проценты		-				
Итого долгосрочные заемные средства (стр. 1410)	**-**	**10 258 937**	**-**	**4 083 401**	**-**	**134 005**

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов, учтенных в составе запасов составляет:

Договоры	Заимодавец	Цель займа (связана с ИА или нет)	Сумма процентов, тыс. руб.	Инвестиционный актив
Договор № 90-184/КЛ-23 от 28.07.2023	АО "Банк ДОМ.РФ"	связана с ИА	825 641	Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой со встроенными помещениями общественного назначения» расположенного по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20
Итого:			825 641	

В прочие расходы включена сумма процентов по займам и кредитам:

- в отчетном 2024 г – 767 534 тыс. руб.

- в предыдущем 2023 г.- 7 383 тыс. руб.

Общество не выдавало векселей, не выпускало и не продавало облигаций в отчетном году.

Наличие и движение кредиторской задолженности в части заемных средств представлено в Разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» в части заемных обязательств:

5.3 Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменение за период					Остаток на конец периода
				Поступило		Выбыло		Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	2024	4 083 401	6 287 516	-	(111 979)	-	-	10 258 938
	5571	2023	134 005	4 168 244	-	(218 848)	-	-	4 083 401
Кредиты	5552	2024	3 904 532	4 605 535	-	-	-	-	8 510 066
	5572	2023	60 180	4 041 700	-	(197 348)	-	-	3 904 532
Займы	5553	2024	160 095	143 370	-	-	-	-	303 465
	5573	2023	73 825	107 770	-	(21 500)	-	-	160 095
Проценты по кредиту	5555	2024	18 774	1 538 611	-	(111 979)	-	-	1 445 406
	5575	2023	-	18 774	-	-	-	-	18 774
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	2024	-	-	-	-	-	-	-
	5580	2023	-	-	-	-	-	-	-
Кредиты	5564	2024	-	-	-	-	-	-	-
	5584	2023	-	-	-	-	-	-	-
Займы	5565	2024	-	-	-	-	-	-	-

	5585	2023	-	-	-	-	-	-	-
Итого:	5550	2024	4 083 401	6 287 516	-	(111 979)	-	-	10 258 938
	5570	2023	134 005	4 168 244	-	(218 848)	-	-	4 083 401

6.12 Кредиторская задолженность

Состав кредиторской задолженности по состоянию на начало и конец отчетного периода, изменения кредиторской задолженности в отчетном периоде представлены в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 5.3 в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» по видам задолженности:

В таблице приведены данные без заемных обязательств. Кредиторская задолженность по заемным обязательствам представлена в разделе 6.11.

5.3 Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменение за период						Остаток на конец периода
				Поступило		Выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	Погаше- ние	списание на финансовый результат	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	Перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	2024	143 483	3 948	-	(101 377)	-	-	-	46 054
	5571	2023	94 736	48 747	-	-	-	-	-	143 483
Прочие обязательства	5554	2024	143 483	3 948	-	(101 377)	-	-	-	46 054
	5574	2023	94 736	48 747	-	-	-	-	-	143 483
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	2024	127 723	376 296	-	(240 701)	(485)	-	4 130	266 963
	5580	2023	116 776	109 835	-	(98 888)	-	-	-	127 723
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	2024	98 673	102 572	-	(88 585)	(485)	-	-	112 175
	5581	2023	15 210	87 506	-	(4 043)	-	-	-	98 673
авансы полученные	5562	2024	-	65 012	-	-	-	-	-	65 012
	5582	2023	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	2024	-	16 028	-	(2 056)	-	-	-	13 972
	5583	2023	932	-	-	(932)	-	-	-	-
прочая	5566	2024	6 721	192 684	-	(140 437)	-	-	4 130	63 098
	5586	2023	100 634	-	-	(93 913)	-	-	-	6 721
Прочие обязательства	5567	2024	22 329	-	-	(9 623)	-	-	-	12 706
	5587	2023	-	22 329	-	-	-	-	-	22 329
Итого:	5550	2024	4 354 606	6 667 760	-	(454 057)	(485)	-	4 130	10 571 954
	5570	2023	345 517	4 239 115	-	(317 736)	-	-	-	4 354 606

Кредиторская задолженность по авансам полученным, отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы НДС.

Просроченная кредиторская задолженность на отсутствует.

6.13 Оценочные обязательства

Информация об изменении оценочных обязательств в отчетном периоде представлена в табличных пояснениях таблице 7 Раздел 7 «Оценочные обязательства».

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

Гарантии и обязательства, которые приводят к образованию условных активов, условных обязательств или оценочных обязательств отсутствуют.

7. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах

7.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Ведение бухгалтерского учета выручки и прочих доходов, расходов по обычным видам деятельности и прочих расходов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденными приказами Минфина от 06.05.1999 г. № 32н и от 06.05.1999 г. № 33н в действующей редакции.

Общество признает доходами от обычных видов деятельности выручку:
- по экономии застройщика;

Выручка в 2024 г. и 2023 г. отсутствовала.

7.2 Прочие доходы и расходы

Все прочие доходы и расходы представлены в отчете о финансовых результатах развернуто.

Расшифровка прочих доходов и расходов представлена в таблице:

Вид дохода/расхода	2024 год		2023 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы/расходы от реализации, выбытия основных средств, материалов и других активов				
Курсовые разницы			64	(148)
Возврат ошибочно списанной комиссии банка				
Списание дебиторской/кредиторской задолженности	597	(683)		(57 312)
Взносы в СРО				(259)
Госпошлины		(6)		
Услуги кредитных организаций, в том числе расходы на получение банковских гарантий		(80)		(17 665)
Пени по ДАЗУ				(245)
Штрафы по хоздоговорам				(132)
Доходы/Расходы по выбытию прочих активов кроме валюты, продукции, товаров				
Прекращение аренды по ФСБУ 25				
Прочие доходы/расходы		(72)	24	(27)
Итого	597	(841)	88	(75 788)

7.3 Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности отсутствуют

Коммерческие расходы отсутствуют.

Управленческие расходы признавались полностью и списывались на себестоимость продаж ежемесячно.

Управленческие расходы

Вид расхода	За январь-декабрь 2024 г.	За январь-декабрь 2023 г.	Изменение
	тыс. руб.	тыс. руб.	%
Аренда офиса	(566)	(492)	15
Расходы на оплату труда	(122)	(127)	(4)
Страховые взносы, в ФСС	(36)	(39)	(8)
Аудиторские, консультационные услуги	(331)	-	100
Прочие	(21)	(14)	50
Итого	(1 076)	(672)	60

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат приведены в таблице 6 Затраты Табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	3 505	-
Расходы на оплату труда	122	127
Отчисления на социальные нужды	36	39
Амортизация	25	-
Прочие затраты	11 317	506
Итого по элементам	15 005	672
Фактическая себестоимость проданных товаров		
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	(13 929)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 076	672

В состав строительства объекта «Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями» по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл.6/20 включены затраты, состав которых приведен в таблице ниже.

Состав затрат по строительству объекта.

№ п/п	Наименование затрат	2024 г.	2023 г.
1.	Материальные затраты, включая проектные и строительные работы, выполненные подрядчиками	1 090 635	238 270
2.	Амортизация объектов основных средств	685 909	41 862
3.	Прочие затраты, в т.ч.:	868 137	72 723
	- проценты по кредитам	*825 641*	*26 863*
	- проценты по арендным обязательствам	*11 579*	*21 869*
	- аренда земельных участков	*28 268*	*4 372 261*
4.	Итого по элементам (стр.1+стр.2+стр.3)	2 644 681	352 855

7.4 Экономическая среда, к которой общество осуществляет свою деятельность.

В течение 2023 и 2024 годов на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление.

Показатель годовой инфляции в 2024 году повысился, до 9,1% с 5,9% в декабре 2023 года. Инфляционные ожидания остаются повышенными, что усиливает инерцию устойчивой инфляции. Прогноз Банка России по инфляции на 1-й квартал 2025 года составляет 10,6%, а к концу 2025 года до 7-8%.

Экономическая ситуация в России все еще остается нестабильной. Одним из основных факторов, влияющих на бизнес-сектор в России, является санкционная политика Запада. Санкции оказывают негативное воздействие на ряд отраслей экономики. Общество оценивает потенциальное влияние на деятельность компании как не существенное, продолжает выполнять свои обязательства и не ожидает существенных переносов сроков выполнения работ.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения устойчивости в сложившихся обстоятельствах.

8. Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств

9.1 Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету № 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утвержденным Приказом Минфина РФ от 02 февраля 2011г. №11н.

В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто денежные потоки: косвенных налогов (НДС) в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщикам/подрядчикам и платежей (возмещение) в бюджетную систему Российской Федерации).

В отчете о движении денежных средств авансы, выданные и полученные, отражаются как денежные потоки:

- от текущих операций в составе поступлений по строкам «от продажи продукции, товаров, работ и услуг (код 4111), «арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей» (код 4112) и платежей по строке «поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» (код 4121).
- от инвестиционных операций в составе поступлений по строке «от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)» (код 4211) и платежей «в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов» (код 4221).

Состав денежных средств и денежных эквивалентов в соответствии с увязкой сумм, представленных в отчете о движении денежных средств и соответствующих статьях бухгалтерского баланса, приведен ниже:

Состав денежных средств и денежных эквивалентов отчетного периода

Бухгалтерский баланс строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»		Отчет о движении денежных средств строка 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода»	
по состоянию на 31.12.2024 года	по состоянию на 31.12.2023 года	по состоянию на 31.12.2024 года	по состоянию на 31.12.2023 года
94 326	4 545	94 326	4 545

У Общество есть открытые, но недоиспользованные кредитные линии:

Кредитные линии

Кредитная организация	Договор	Сумма, тыс.руб.	Установленные ограничения по использованию кредитных ресурсов
Банк ДОМ.РФ АО	КД № 90-184/КЛ-23 от 28.07.2023 – сублимит S01, S05	210 000	использован
Банк ДОМ.РФ АО	КД № 90-184/КЛ-23 от 28.07.2023 – сублимит S02	3 921 077	использован
Банк ДОМ.РФ АО	КД № 90-184/КЛ-23 от 28.07.2023 – сублимит S03	8 657 287	Ограничений нет
Банк ДОМ.РФ АО	КД № 90-184/КЛ-23 от 28.07.2023 – сублимит S04	179 743	использован
Банк ДОМ.РФ АО	КД № 90-184/КЛ-23 от 28.07.2023 – сублимит S07	3 500 000	использован

Договором банковского счета не предусмотрено предоставление овердрафта.

По договорам займов (кредитным) недополучено денежных средств:

Заимодавец	Договор	Сумма по договору, тыс.руб.	Сумма не дополучена, тыс.руб.	Причины недополучения
Банк ДОМ.РФ АО	КД № 90-184/КЛ-23 от 28.07.2023	18 128 106	9 618 040	Проектное финансирование. Денежные средства выбираются из необходимости по проекту

Расшифровка показателей, отражаемых по строкам прочих поступлений и прочих платежей по соответствующим денежным потокам, а также информация о денежных потоках между Обществом и дочерними и зависимыми обществами:

Расшифровки к статьям Отчета о движении денежных средств

Наименование показателя	За 2024 г.	За 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций		
Поступления - всего	65 930	97
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	65 012	
в том числе: авансы полученные		
прочие поступления	918	97
из них: проценты по банк.депозитам	918	73
Платежи - всего	(1 605 350)	(416 592)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(1 080)	(657)
в связи с оплатой труда работников	(158)	(167)
процентов по долговым обязательствам	(75 851)	(76 959)
прочие налоги	(6)	(951)
по объекту незавершенного строительства объекта недвижимости	(1 307 224)	(318 711)
предоставление займов		
прочие платежи	(221 031)	(19 147)
в том числе:		
свернутое сальдо НДС	(156 852)	(1 482)
РКО	(64 179)	(17 665)
Денежные потоки от инвестиционных операций		
Поступления - всего		
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)		
в том числе: от возврата предоставленных займов - всего		
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях		
Платежи – всего:		(3 500 000)
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией,		

Наименование показателя	За 2024 г.	За 2023 г.
реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов		
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)		
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам		(3500 000)
Из них: дочерних и зависимых обществ		(3 500 000)
Денежные потоки от финансовых операций		
Поступления - всего	4 748 905	4 149 470
в том числе: получение кредитов и займов	4 748 905	4 149 470
из них: от связанных сторон	143 370	107 770
Платежи - всего	(3 049 892)	(245 039)
Возврат кредитов и займов		(218 848)
из них: связанной стороне		(21 500)
Арендные платежи по ДАЗУ	(3 049 892)	(26 191)

8.1 Корректировка значений прошлых периодов в отчете о движении денежных средств

В отчетном периоде Обществом была выявлена ошибка предшествующего периода, а именно - в отчете о движении денежных средств платежи по финансовой аренде отражены в составе денежных потоков от текущих операций по строке 4126 «платежи поставщикам (подрядчикам) по объекту незавершенного строительства» (далее, как стр. 4126). Вместе с тем, денежные потоки по долгосрочной аренде в части основного долга должны отражаться в разделе финансовых платежей. Сумма искажения по строке 4126 составила 48 060 тыс. руб. Сумма в части уплаченных процентов, 21 869 тыс. руб. отражена после корректировки по стр. 4123 «проценты по долговым обязательствам». Сумма платежей по основному долгу в размере 26 191 тыс. руб. отражена по строке 4324 «арендные платежи».

Итого корректировки составили:

Отчет о движении денежных средств по состоянию на 31.12.2023,

Наименование показателя	№ строки ОДДС	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма после корректировки
Денежные потоки от текущих операций				
Платежи – всего:	4120	(442 783)	26 191	(416 592)
поставщикам (подрядчикам) на строительство объекта	4126	(366771)	48 060	(318 711)
Проценты по долговым обязательствам	4123	(55 090)	(21 869)	(76 959)
Сальдо денежных потоков	4100	(442 686)	26 191	(416 495)
Денежные потоки от финансовых операций				
Платежи всего:	4320	(218 848)	(26 191)	(245 039)
Арендные платежи	4324	-	(26 191)	(26 191)
Сальдо денежных потоков	4300	3 930 633	(26 191)	3 904 431

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Обеспечения обязательств полученные - всего	18 793 615	18 226 454	210 000
в том числе:			
Залог помещений М. Бронная, 2/7 с1	655 013	98 347	-
Залог прав аренды зем.участка 77:01:0001070:43, г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 2/7, стр. 1. От ООО «ЛидЭстейт»	9 495	-	-
Залог долей физ.лица и АО «Далистрой» в УК ООО "СЗ Третий Рим"	1	1	5
Залог долей ООО «СЗ ФокусАльфа» в УК ООО "ЛидЭстейт"	1 000	-	-
Поручительство ООО «ЛидЭстейт»	18 128 106	18 128 106	-
Поручительство физ.лица	18 128 106	18 128 106	210 000
Обеспечения обязательств выданные - всего	52 241	52 241	-
в том числе:			
Залог прав аренды ЗУ 77:01:0001045:34, г. Москва, Никитский б-р, вл/ 6/20	52 241	52 241	-

Обществом от третьих лиц получены следующие поручительства:

-от ООО «ЛидЭстейт» на сумму 18 128 106 тыс. руб.;
-от физических лиц. на сумму 18 128 106 тыс. руб.

10. Специальные пояснения.

10.1 Информация по сегментам

Общество не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденное приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н, и не раскрывает информацию по сегментам.

10.2 Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/08, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н в действующей редакции.

Учитывая требования соблюдения приоритета содержания перед формой, Общество определяет перечень связанных сторон, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности, по следующим группам связанных сторон: основное общество, дочерние общества, зависимые общества, основной управленческий персонал (Генеральный директор, заместители Генерального директора), прочие аффилированные лица,

другие связанные стороны (участники совместной деятельности, негосударственный пенсионный фонд и др.)

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Характер отношений
1.	АО «ДАЛИСТРОЙ»	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 65 стр. 1, эт. /помещ. /ком. 5/XI/3	Участник Общества	60%	Контроль
2.	ООО «СЗ ФокусАльфа»	123104, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, ул. Бронная М., д. 2 стр. 1, помещ. 1/1	Один и тот же генеральный директор, участнику связанной стороны принадлежит 40% доли в УК	-	Влияние

Конечными бенефициарными владельцами Общества являются:

- Андреев Павел Викторович;

- Иванов Артём Михайлович.

Информация о видах операций, объеме операций, условиях и сроках осуществления (завершения) расчетов по операциям, форме расчетов, стоимостным показателям по не завершенным на конец отчетного периода операциям, а также другая информация о связанных сторонах приведена по тексту ниже.

Выданные рублевые займы связанным сторонам

Сделки в разрезе договоров:

Сделки в разрезе договоров за 2024 и 2023 год:

Предмет	№, дата	Сумма по договору за 2024 год	Сальдо на 31.12.2024	Сумма по договору за 2023 год	Сальдо на 31.12.2023
Процентный заем	б/н от 25.12.2023 г.	-	3 500 000	3 500 000	3 500 000

Движение по выданному займу за 2024 и 2023 годы.

Вид операции	№ сч. БУ	Сальдо на 31.12.2022	Обороты за 2023 г.		Сальдо на 31.12.2023.	Обороты за 2024 г.		Сальдо на 31.12.2024
			Выдано	Возвращено		Выдано	Возвращено	
Займы выданные	58, 76	-	3 500 000		3 500 000	-	-	3 500 000

Расчеты по процентам за 2024 и 2023 годы.

Вид операции	№ сч. БУ	Сальдо на 31.12.2022	Обороты за 2023 г.		Сальдо на 31.12.2023.	Обороты за 2024 г.		Сальдо на 31.12.2024
			Начислено	Получено		Начислено	Получено	
Проценты по займам выданным	76	-	-	-	-	767 534	-	767 534

Расчеты и сроки на конец отчетных периодов

Характер задолженности	31.12.2024	Сроки погашения	31.12.2023	Сроки погашения	31.12.2022	Сроки погашения
Долгосрочная	3 500 000	Июнь 2030	3 500 000	Июнь 2030	-	-
Долгосрочная	767 534	Июнь 2030	-	-	-	-

Операции по заемным обязательствам в рублях

Сделки в разрезе договоров за 2024 и 2023 год:

Предмет	№, дата	Сумма по договору за 2024 год	Сальдо на 31.12.2024	Сумма по договору за 2023 год	Сальдо на 31.12.2023
Беспроцентный займ	№ 26/04/18-бз от 26.04.18г.	143 370	303 465	107 770	160 095

Движение по полученным рублевым займам за 2024 и 2023 год:

Вид операции	№ сч. БУ	Сальдо на 31.12.2022	Обороты за 2023 г.		Сальдо на 31.12.2023.	Обороты за 2024 г.		Сальдо на 31.12.2024
			Получено	Возвращено		Получено	Возвращено	
Займы полученные	67	73 825	107 770	(21 500)	160 095	143 370	-	303 465

Кредиторская задолженность по заемным обязательствам на отчетные даты, сроки погашения:

Характер задолженности	31.12.2024	Сроки погашения	31.12.2023	Сроки погашения	31.12.2022	Сроки погашения
Долгосрочная	303 465	30.03.2030	160 095	30.03.2030	73 825	31.12.2024

Обеспечения обязательств полученные (выданные), поручительства:

Наименование показателя	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Обеспечения обязательств полученные - всего	18 793 615	18 226 454	210 000
в том числе:			
Залог помещений М. Бронная, 2/7 с1	655 013	98 347	-
Залог прав аренды зем.участка	9 495		-

Наименование показателя	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
77:01:0001070:43, г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 2/7, стр. 1. От ООО «ЛидЭстейт»		-	
Залог долей физ.лица и АО «Далистрой» в УК ООО "СЗ Третий Рим"	1	1	5
Залог долей ООО «СЗ ФокусАльфа» в УК ООО "ЛидЭстейт"	1 000	-	-
Поручительство ООО «ЛидЭстейт»	18 128 106	18 128 106	-
Поручительство физ.лиц	18 128 106	18 128 106	210 000
Обеспечения обязательств выданные - всего	52 241	52 241	-
в том числе:			
Залог прав аренды ЗУ 77:01:0001045:34, г. Москва, Никитский б-р, вл/ 6/20	52 241	52 241	-

Резервы по сомнительным долгам на конец отчетных периодов отсутствуют в виду отсутствия сомнительной (просроченной) к погашению задолженности.

Характер отношений между Обществом и связанными сторонами основан на рыночных условиях.

Управленческий персонал

В состав управленческого персонала входит генеральный директор.

Размер вознаграждений управленческого персонала:

Вид выплаты	в 2024 году	в 2023 году
Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты		
Оплата труда	122	127
в т. ч. НДФЛ	*16*	*18*
Отчисления во внебюджетные фонды, включая отчисления с ДПВ	36	40
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты		
-	-	-
ИТОГО:	158	167

Иные вознаграждения и выплаты в пользу основного управленческого персонала, кроме указанных отсутствуют.

10.3 Информация об объектах учета аренды

Ведение бухгалтерского учета аренды осуществляется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018, утвержденными приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н в действующей редакции.

Общество является Арендатором по Договорам аренды:

Арендодатель	Договор, №	Предмет договора	Дата принятия к учету	Срок аренды
Департамент городского имущества города Москвы	Договор аренды земельного участка № И-01-002365 от 26.05.2022	Аренда земельного участка по адресу: г.Москва, Никитский бульвар, вл.6/20	26.05.2022	25.05.2027

Аренда земли связана с осуществлением Обществом основного вида деятельности в качестве застройщика недвижимости.

На дату получения предметов аренды Общество приняло их к учету в качестве права пользования активом (ППА) и признало обязательство перед арендодателем:

По состоянию на 26.05.2022г. признано ППА в размере 207 572 тыс.руб. В 2023г. в связи с изменением условий аренды, ППА увеличено на 1 990 тыс.руб. В 2024г. в связи с изменением условий аренды, ППА увеличено на 2 942 841 тыс.руб.

Накопленная амортизация за 2022г. составила 24 217 тыс.руб., за 2023 год – 41 839 тыс.руб., за 2024 год – 678 292 тыс.руб.

За 2022 год начислен процентный расход в сумме 14 278 тыс. руб., за 2023 год – 21 869 тыс.руб., за 2024 год - 11 579 тыс.руб.

Величина первоначальной оценки обязательства по аренде определена как приведенная стоимость будущих арендных платежей (без учета НДС) на дату получения предмета аренды. В качестве ставки дисконтирования Общество принята ставка 12,51%.

Ставка дисконтирования принята исходя из сведений, опубликованных на сайте Банка России https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/ в разделе Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (в целом по РФ) в т.ч. субъектам малого и среднего предпринимательства на срок свыше 1 года на май 2022г., доступных Обществу на момент формирования ППА в размере 12,51 % годовых.

Право пользования активом (ППА) учтены на счете 01.03 и амортизировались в течении отчетного периода. Срок полезного использования принят 5 годам.

Обязательство по аренде Общество отражает на счете 76 по приведенной стоимости арендных платежей. Она равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированной по принятой ставке. По этой ставке ежемесячно в течение отчетного периода начислены проценты на остаток обязательства. Остаток обязательств по аренде уменьшался на текущие арендные платежи.

В отчетном периоде Общество не производило улучшений предметов аренды

Действующими договорами аренды не предусматривается никаких ограничений предмета аренды, в т.ч. определенными финансовыми показателями.

Общество, выступая арендатором, не имело затрат, связанных с приведением предмета аренды в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

В отчетном периоде Общество не пересматривало фактическую стоимость и обязательства по аренде.

Информация об обязательствах по аренде по состоянию на начало и конец отчетного периода, изменение обязательства за отчетный период представлена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 5.3 в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность»:

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменение за период				Перевод из долгосрочной в краткосрочную	Остаток на конец периода
				Поступило		Выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат		
Долгосрочные обязательства - всего	5551	2024	143 483	3 948	-	(101 377)			46 054
	5571	2023	94 736	48 747	-				143 483
Арендные обязательства	5554	2024	143 483	3 948	-	(101 377)	-		46 054
	5574	2023	94 736	48 747	-	-	-	-	143 483
Краткосрочные обязательства - всего	5560	2024	127 723	376 296	-	(240 701)	(485)	4 130	112 175
	5580	2023	116 776	109 835	-	(98 888)	-	-	98 673
обязательства по аренде	5567	2024	22 329	-	-	(9 623)	-	-	12 706
	5587	2023	-	22 329	-	-	-	-	22 329
Итого:		2024	4 354 606	6 667 760	-	(454 057)	(485)	4 130	10 571 954
		2023	345 517	4 239 115	-	(317 736)	-	-	4 354 606

10.4 Информация об изменениях оценочных значений

Ведение бухгалтерского учета изменения оценочных значений осуществляется Обществом в соответствии с "Положением по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008)"), утвержденными приказом Приказ Минфина России от 06.10.2008 N 106н в действующей редакции.

В данном отчетном периоде, изменений оценочных значений, повлиявших на бухгалтерскую отчетность периода нет.

Изменений оценочных значений, которые повлияют на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды нет

10.5 Информация о рисках хозяйственной деятельности

В своей финансово-хозяйственной деятельности Общество может быть подвержено рискам, присущим строительной отрасли.

К таким рискам относятся:

Финансовые риск. Финансовые риски связаны с непредвиденными финансовыми тратами, которые могут дополнительно потребоваться для реализации проекта, с недополучением финансирования, изменением экономической политики центральных банков, процентных ставок и др. факторов.

Для снижения рисков Общество проводит детальное проектирование, следить за расходами и отчетами подрядчиков.

Технические риски. Могут возникать в процессе работ из-за технических факторов. К таким факторам можно отнести ошибки и недочеты при проектировании, ошибки и недочеты при производстве работ, нехватка или ненадлежащее качество используемых материалов или повышение цен на них.

Для минимизации технических рисков Общество регулярно проводит мониторинг хода работ для выявления и устранения потенциальных проблем.

Внешние риски. Такие риски возникают извне. К ним можно отнести изменение законодательства, волатильность рынка, непредвидимые погодные условия и др.

Репутационные риски. Репутационные риски в строительстве относятся к потенциальному ущербу имиджу или авторитету строительной компании или проекта из-за негативного общественного мнения, судебных исков или других факторов.

Общество полностью контролирует возможность возникновения репутационных рисков. За годы сотрудничества с клиентами, ни разу не допускалась договорная просрочка исполнения работ или оплат. Это является важной и принципиальной позицией Общества.

. В Обществе уделяют большое внимание вопросам управления рисками для обеспечения разумной гарантии достижения поставленных целей в условиях действия неопределенностей и факторов негативного воздействия.

Правовые риски. Правовые риски могут быть связаны с нарушение договорных обязательств, срывов сроков строительства и др. факторами.

Минимизация юридических рисков в строительстве требует четкого понимания соответствующих законов и нормативных актов, надежного управления контрактами и эффективных методов решения кризисных ситуаций.

В целях возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении их регулирования.

10.6 Допущение непрерывности деятельности

В течение 2024 года Общество понесло убыток 162 372 тыс. руб. и на 31.12.2024г. чистые активы Общества составили отрицательную величину в размере (257 153) тыс. руб. Убыток образовался в основном из-за процентных расходов.

ООО «СЗ ТРЕТИЙ РИМ» является Заказчиком-застройщиком по осуществлению инвестиционной программы строительства Жилого дома с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20.

Общество не имело в отчетном периоде доходов по основному виду деятельности, так как процесс строительства еще не завершен. Доходы будут признаны после завершения строительства. При этом, Общество, по правилам бухгалтерского учета, обязано признавать в расходах процентные затраты по кредитам (займам), если они не подлежат включению в стоимость строящегося объекта. В связи с этим и учете и сформировался убыток.

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Общество обеспечено достаточным финансированием для реализации долгосрочного проекта. Обществом соблюдаются все условия кредитных договоров. У Общества имеются все ресурсы для выполнения проекта и отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Следовательно, Общество планирует погашать обязательства в установленном порядке и осуществлять деятельность непрерывно.

11. Прочая информация

В 2024-2023 гг. у Общества отсутствовали такие факты хозяйственной жизни, как реорганизация, прекращение осуществляемых основных видов деятельности и государственная помощь. Общество не является участником договоров о совместной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной жизни в 2024-2023 гг. отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2024 и на 31.12.2023 Общество не выступает в судах различных инстанций в качестве ответчика.

Государственная помощь в виде целевых поступлений в представленных отчётных периодах – не предоставлялась. Совместная деятельность не ведется.

Генеральный директор _____ **/Иванов А.М./**

М.П.

Дата «15» марта 2025 г.