

Акционерное общество
«Специализированный застройщик «Окская, 9»

ОГРН 1027739072459 ИНН 7721068061 КПП 770901001, адрес место нахождения:
109029, город Москва, ул. Нижегородская, д. 32 стр. 3, этаж 1, пом.138, офис 2

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2024 и отчету о
финансовых результатах
за 2024 год.**

Общая информация о компании

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Окская, 9» (далее – Общество) создано в процессе приватизации в соответствии с планом приватизации, утвержденным распоряжением Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы Правительства Москвы от 04.11.1998 № 402-р.

Московской регистрационной палатой выдано свидетельство № 075.616 от 24.12.1998г. (серия ЛЖ № 004158) на право осуществления хозяйственной деятельности в соответствии с учредительными документами.

Московским региональным отделением ФКЦБ России 20.07.1999 зарегистрирован выпуск обыкновенных акций Эмитента с присвоением государственного регистрационного номера 1-01-03644-А в количестве 495 078 шт.

Внесение записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002г. произведено Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 15.08.2002г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739072459, о чем выдано соответствующее свидетельство (серия 77 № 007777428).

Постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС № 9 по г. Москве, о чем выдано соответствующее свидетельство 28.02.2018г., согласно которому:

ИНН 7721068061

КПП 770901001

ОКПО 76395656

9 марта 2023 года – смена наименования юридического лица (Решение единственного акционера №01/2023 от 1 марта 2023 года). Прежнее название Акционерное общество "РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №2 ЮВАО".

Полное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Окская, 9»

Сокращенное наименование: АО «Специализированный застройщик «Окская, 9»

Местонахождение Общества 10.09.2021г. (лист записи ЕГРЮЛ от 10.09.2021г. за ГРН 2217708236128): 109029, г Москва, вн.тер.г муниципальный округ Таганский, ул Нижегородская, 32 / строение 3, этаж 1 / пом./офис 138/2.

Держатель реестра акционеров АО «Индустрия-Реестр».

Состав участников (акционеров) Общества на 31 декабря 2024 года:

№ п/п	Участник/Акционер	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1.	Бородако Денис Евгеньевич	47,89	237
2.	ООО "ХАЙД ДИСТРИКТ ПРОЕКТ"	52,11	258

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

Численность работающих в Обществе составила:

- в 2024 году — 2 человека;
- в 2023 году — 2 человека.

Основной вид деятельности: 71.12.1 Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора.

Бухгалтерский учет ведется согласно учетной политике, утвержденной в Обществе на 2022 год, сформированной в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 г. 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика» (ПБУ 1/2008), Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством Финансов РФ от 06.10.2008 106-н.

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

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

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2024г. - Акционерное общество Аудиторская Компания «Деловой Профиль» ОГРН 1027700253129 ИНН 7735073914.

Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2024 года Уставный капитал Общества составлял 495 тыс. рублей.

На 31.12.2023 года размер Уставного капитала составлял 495 тыс. руб.

Уставный капитал Общества на 31.12.2024 г был разделен на 495 078 штук размещенных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 (одна) копейка каждая.

Базовый убыток на акцию в 2023 году составил 4,41рублей.

Базовый убыток на акцию за 2024 год составил 7,96 руб.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов у Общества резервный капитал не формировался.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов у Общества добавочный капитал не формировался.

Изменения в управлении Общества

15.08.2002г. (Протокол внеочередного общего собрания акционеров) генеральным директором назначена Иванкова Валентина Васильевна.

- 23.07.2014г. (Протокол внеочередного общего собрания акционеров) генеральным директором назначена Воронцова Светлана Сергеевна.

- 04.08.2016г. (Протокол внеочередного общего собрания акционеров) генеральным директором назначен Андреев Дмитрий Юрьевич.

- 23.05.2018г. (Протокол № 1 годового общего собрания акционеров от 22.05.2018) генеральным директором назначен Новгородский Роман Эдуардович, лист записи ЕГРЮЛ от 03.07.2018г.

- 12.07.2019г. (Протокол внеочередного общего собрания акционеров от 12.07.2019) генеральным директором назначен Чумин Евгений Владимирович, лист записи ЕГРЮЛ от 22.07.2019.

- 15.11.2019г. (Протокол внеочередного общего собрания акционеров от 24.10.2019) генеральным директором назначен Балдин Александр Борисович с 15.11.2019, лист записи ЕГРЮЛ от 22.11.2019.

Финансово-хозяйственная деятельность Общества

Главной целью деятельности является реализация инвестиционного проекта строительства Общественно-делового центра, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Окская, вл. 9 на земельном участке общей площадью 3794 ± 22 кв.м, кадастровый номер 77:04:0002006:65, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: эксплуатация производственно-складской базы был предоставлен на основании договора о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М-04-022975 от 32.01.2003 сроком на 25 лет.

На текущий момент в рамках Проекта выполнены следующие работы:

1. 08.07.2022 получено новое ГПЗУ с увеличенными Технико-экономические показатели Объекта, а именно:

- увеличена суммарная поэтажная площади объекта с 11 932,27 кв.м. до 14 907,2 кв.м.,

- увеличено количество машиномест с 35 до 58 шт.;

2. Выполнена корректировка проектной документации на строительство объекта на новые Технико-экономические показатели;

3. Проведена работа по уточнению необходимых расходов на теплоснабжение, электроснабжение и водоснабжение Объекта, с учётом новых Технико-экономических показателей, а также заключены договора технологического присоединения с ресурсоснабжающими организациями (вкл. дополнительные соглашения к ранее заключенным договорам) с учётом изменения инженерных нагрузок;

4. Получено положительное заключение Мосгосэкспертизы по результатам оценки технического задания на проектирования мест приложения труда 30.10.2024 №1661-24/МГЭ/77-7598/24-(0)-0;

5. Проектная документация на строительство объекта, откорректированная на новые ТЭП, получила положительное заключение Мосгосэкспертизы 25.12.2024 № 77-1-1-3-080708-2024;

6. Разработана и согласована рабочая документация на вынос/ликвидацию инженерных сетей на участке строительства Объекта;

7. Разработан Стройгенплан на подготовительный период строительства ПОС-проект (снос существующего объекта капитального строительства и ликвидация/демонтаж бездействующей тепловой сети), получено согласование Отдела подземных сооружений ГБУ «Мосгоргеотрест»;

8. СПАО «Россети Московский регион» подписано соглашение о компенсации потерь за ликвидацию/переустройство кабельных линий, попадающих в зону строительства объекта;

9. СПАО «МОЭК» подписано соглашения о компенсации потерь за снос/ликвидацию бездействующих тепловых сетей, попадающих в зону строительства Объекта;

10. Подрядчик на вынос сетей (перекладка кабельной линии подключения электроснабжения тепловой камеры) – ООО «ЭнергоСтройКомплекс», завершил работы работ – 15.11.2024;

11. Проведён тендер, определён победитель тендера – ООО «МОНОЛИТТЕХСТРОЙ». Заключен договор генподряда 12.09.2024 № ДГП Окс-9.

1. Внеоборотные активы

Нематериальные активы

14.02.2024г. Федеральной службой по интеллектуальной собственности зарегистрировано обозначение в качестве товарного знака:



Балансовая стоимость нематериальных активов на 31.12.2024 г. составила 682 тыс. рублей.

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

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.

Амортизация нематериальных активов всех групп начисляется линейным способом.

Основные средства

С 01.01.2022 г. учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства».

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тысяч рублей. Если его стоимость не превышает установленного

лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе затрат на строительство в периоде, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости (п. 12 ФСБУ 6/2020), переоценка не производится (пп. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

Организация проверяет стоимость основных средств на обесценение (п. 3 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Принятые сроки полезного использования для основных групп объектов основных средств, приобретенных после введения в действие изменений порядка учета и раскрытия информации, следующие:

Наименование	В годах/месяцах
Здания	25 — 100
Сооружения	1 — 40
Производственные машины и оборудование	5 — 40
Транспорт	1 — 20
Инвестиционная недвижимость	не подлежит амортизации
Прочие основные средства	1 — 10

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация основных средств проводится один раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

В 2024 году был приобретен Архитектурный макет ОДЦ «NOON, Мокап (макет фасада здания), Мокап №2 (макет фасада здания).

Балансовая стоимость основных средств на 31.12.2024 составила 2 867 тыс. рублей.

Основные средства на 31.12.2023 отсутствовали.

Учет аренды имущества

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

Организация применяет настоящий Стандарт, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

Организация начисляет проценты для расчета величины обязательства по аренде на последний календарный день месяца по ставке 15% годовых. Ставка определена по ставке, по которой организация могла бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды на 01.01.2022 (п. 15 ФСБУ 25/2018). На 31.12.2021г. ключевая ставка 8,5%. В информационном сообщении Банка России от 17.12.2021г. отмечено, что при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России допускает возможность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях. При выдаче кредита, банком было бы учтено, что на протяжении последних двух лет в отчетности отражен убыток от текущей деятельности. Соответственно, закладывались бы повышенные риски

не возврата кредита, и к ключевой процентной ставке было бы прибавлено от 4,5% до 8,5%. Средний показатель составил бы 15%.

На 31.12.2022г. ключевая ставка 7,5%. Общество предполагает, что привлечь заемные средства под более низкий процент, чем 15% не смогло бы, поэтому ставка дисконтирования не пересматривалась.

Начисленные арендные проценты включаются в стоимость инвестиционного актива (п. 20 ФСБУ 25/2018).

2. Оборотные активы

Запасы

Затраты на создание объектов капитального строительства проекта строительства общественно-делового центра площадью 16 471 кв.м на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва ул. Окская,9 до окончания работ по строительству отражены в бухгалтерской отчетности в соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 в составе показателя «Запасы» (строка 1210 Актива Бухгалтерского баланса):

Наименование запасов	На 31.12.2024г. тыс.руб.	На 31.12.2023г. тыс.руб.
Общ. дел центр Окская улица, вл.9		
Амортизация ОС	65	-
Амортизация НМА	67	-
Амортизация права пользования арендой	14 005	9 351
Аренда нежилого помещения	253	220
Аренда федерального и муниципального имущества	23 100	1 810
Домен/хостинг	92	92
Имущественные налоги	730	475
Инженерные изыскания, обследования	341	200
Комиссия за выдачу кредита	587	-
Налоги и сборы	4	4
Нотариальные расходы, услуги правового характера	175	59
Охрана объекта	1 749	1 170
Подготовительные работы	11 813	2 470
Подготовка, экспертиза, консультации, оценка, проектная документация	74 084	64 352
Проценты по арендному обязательству	9 979	6 646
Проценты уплаченные	37 843	4 156
Прочие расходы	438	427
Расходы на рекламу, маркетинг (ненормируемые)	569	155
Расходы на электроэнергию	26	-
Техническое присоединение к сетям инженерно-техн. обеспечения, тех.обсл. сетей, временное подкл.	20 070	11 926
Услуги по управлению проектом	32 257	6 451
Итого	228 247	109 964

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 31.12.2023 составила 138 861 тыс. рублей:

N п/п	Наименование	Сумма дебиторской задолженности в тыс.рублей	
		всего	в том числе просроченной
1	Аринин Евгений Борисович ИП	149	-
2	БАЛТСТРОЙ СПБ ООО	19	-
3	ДЭСК ООО	140	-
4	МОСВОДОКАНАЛ АО	25 576	-
5	МОСВОДОСТОК ГУП	12 104	-
6	МОСГОСЭКСПЕРТИЗА	3 537	-
7	МОСЛАБ ООО	105	-
8	МОСМИКРОСТРОЙ ООО	151	-
9	МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	3	-
10	ПАО МОЭК в лице агента ЦТП МОЭК ООО	8 889	-
11	ПРОСТЫЕ РЕШЕНИЯ ООО	12	-
12	РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	57 123	-
13	СКИФ ООО	150	-
14	ЭСК ООО	1 378	-
15	Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)	1 216	-
16	МОЭК ПАО	23 189	-
17	РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	5 120	-
	Итого	138 861	0

Дебиторская задолженность на 31.12.2024 составила 165 575 тыс. рублей и состоит из следующих компаний:

N п/п	Наименование	Сумма дебиторской задолженности в тыс.рублей	
		всего	в том числе просроченной
1	АЙНЕКС ДИДЖИТАЛ ООО	90	-
2	Железнов Валерий Максимович	1 115	-
3	МОНОЛИТТЕХСТРОЙ ООО	26 889	-
4	МОСВОДОКАНАЛ АО	25 576	-
5	МОСВОДОСТОК ГУП	12 105	-
6	МОСЛАБ ООО	595	-
7	ПАО МОЭК в лице агента ЦТП МОЭК ООО	8 889	-
8	Политико Константин Александрович ИП	438	-
9	ПРОДВИЖЕНИЕ ООО	1 560	-

10	ПРОСТЫЕ РЕШЕНИЯ ООО	14	-
11	РЕГ.РУ ООО	1	-
12	РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	56 812	-
13	РСИЦ АО	20	-
14	Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)	3 107	-
15	МОЭК ПАО	23 189	-
16	РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	5 120	-
17	Расчеты по налогам и сборам	40	-
18	Расходы будущих периодов	15	-
	Итого	165 575	0

2.1. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2024 года	2023 года	2022 года
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	216	66	
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках			
Итого денежные средства	216	66	79
Денежные эквиваленты:			
Банковские депозиты			
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	216	66	79

Показатель строки 4119 отчета о движении денежных средств представлен следующими поступлениями:

Прочие поступления	За январь-декабрь 2024 года	За январь-декабрь 2023 года
Проценты на остаток по счету	15	-
Итого по строке 4119	15	-

Показатель строки 4129 отчета о движении денежных средств представлен следующими платежами:

Прочие платежи	За январь-декабрь 2024 года	За январь-декабрь 2023 года
Госпошлина	43	34
Комиссия банка	693	208
Расходы по претензии	462	
Прочие налоги, пени	316	472

Сумма НДС начисленного к уплате при расчетах с покупателями	-40	-323
Сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками	11 786	14 929
Аренда земли		4 897
Итого по строке 4129	13 260	20 217

Обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетные даты оценены в рублях по курсу ЦБ РФ:

Валюта	Курс		
	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023	на 31 декабря 2022
Доллар США		74,2926	73,8757
ЕВРО		84,0695	90,6824

3. Долгосрочные обязательства

Заемные средства

Заемные средства на 31.12.2023 отсутствовали.

В июне 2024 года было заключено КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 0F1O7L от 21.06.2024 об открытии не возобновляемой кредитной линии АО АЛЬФА-БАНК.

Цель предоставления Кредитов –

1) Погашение задолженности Заемщика (основной долг и проценты) перед ПАО «Промсвязьбанк» по Кредитному договору № 0362-23-2-0 об открытии кредитной линии от 10.07.2023 г. (далее – «КД») (далее – «Цель 1»). Процентная ставка равна ключевой ставке увеличенной на 3,85%.

2) Финансирование затрат, связанных с получением исходно-разрешительной документации: оплата предпроектных и проектных работ, оплата аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0002006:65, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Окская, вл. 9, общей площадью не менее 3 794 кв.м (далее – «Земельный участок 1»), платежи за изменение вида разрешенного использования Земельного участка 1, оплата технических условий, платежи за вынос сетей с Земельного участка 1, а также финансирование прочих проектных затрат до получения разрешения на строительство в отношении Земельного участка 1, в т.ч. возмещение ранее понесенных затрат Заемщика (далее – «Цель 2»). Процентная ставка равна ключевой ставке увеличенной на 3,85%.

3) Финансирование затрат на строительство общественно-делового центра, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Окская, вл. 9 (далее – «Объект» / «Проект»), оплата операционных расходов по вводу Объекта в эксплуатацию, расходов на маркетинг, брокеридж и прочих затрат в соответствии с бюджетом реализации Проекта, в т.ч. возмещение ранее понесенных расходов Заемщика (далее – «Цель 3»). Процентная ставка равна ключевой ставке увеличенной на 3,85%.

Срок действия Кредитной линии устанавливается с «21» июня 2024 г. по «20» декабря 2027 г. включительно.

Кредиты могут быть предоставлены Заемщику в период с даты подписания настоящего Соглашения по «24» сентября 2026 г.

Согласно КРЕДИТНОМУ СОГЛАШЕНИЮ № 0F1O7L от 28.06.2024 Общество имеет льготный период по уплате процентов до первого погашения 25.09.2026г.

Погашение Заемщиком Кредитов производится в соответствии со следующим графиком:

- «25» сентября 2026 г. 75% (Семьдесят пять процентов)
- «25» декабря 2026 г. 5% (Пять процентов)
- «25» марта 2027 г. 5% (Пять процентов)
- «25» июня 2027 г. 5% (Пять процентов)
- «25» сентября 2027 г. 5% (Пять процентов)
- «20» декабря 2027 г. 5% (Пять процентов) но не менее остатка задолженности по Кредиту

Итого: 100,00% (Сто целых 00/100 процентов).

На 31.12.2024г. задолженность по основному долгу составила 195 694 тыс. рублей по процентам 18 692 тыс. рублей.

По долгосрочному беспроцентному займу № РСУ-08/20 от 11.08.2020_0% задолженность на 31.12.2024 составила 130 459 тыс. рублей. Дата погашения 30.06.2028г.

По Соглашению № УСТ-ДЗ-РС-27/03 от 18.09.2020 г. об уступке прав по ДЗ № РС-27/03 от 27.03.19_12%_0%, задолженность на 31.12.2024 составила 11 000 тыс. рублей, по процентам 1530 тыс. рублей. Дата погашения 30.06.2028г.

По Соглашению об уступке прав по ДЗ № 09/02-2022 от 14.07.2023 (8,5%), задолженность на 31.12.2024 составила 16 400 тыс. рублей, по процентам 2 883 тыс. рублей. Дата погашения 30.06.2028г.

По долгосрочному процентному займу Договору займа №16/07-24-ОКС от 02.08.2024, 8,5% задолженность на 31.12.2024 составила 22 420 тыс. рублей, по процентам 430 тыс. рублей. Дата погашения 30.06.2028г.

4. Краткосрочные обязательства

Заемные средства

В июле 2022 года был заключен кредитный договор № 0362-23-2-0 от 10.07.2023г. с ПАО Промсвязьбанк на предпроектное и проектное финансирование строительства с выплатой процентов в конце срока вместе с долгом. Процентная ставка равна ключевой ставке увеличенной на 4,4%. Срок возврата кредитных средств 28 июня 2024г.

28.06.2024 года Общество погасило свои обязательства перед ПАО Промсвязьбанк раньше срока.

На 31.01.2024г. задолженность по основному долгу составила 119 328 тыс. рублей, по процентам 3 929 тыс. рублей.

По краткосрочному беспроцентному займу № РСУ-08/20 от 11.08.2020_0% задолженность на 01.12.2024 составила 96 749 тыс. рублей. В июне 2024 году подписано дополнительное соглашение об продлении срока погашения займа до 30.06.2028 г.

По Соглашению № УСТ-ДЗ-РС-27/03 от 18.09.2020 г. об уступке прав по ДЗ № РС-27/03 от 27.03.19_12%_0%, задолженность на 01.12.2024 составила 11 000 тыс. рублей, по процентам 1530 тыс. рублей. В июне 2024 году подписано дополнительное соглашение об продлении срока погашения до 30.06.2028 г.

По Соглашению об уступке прав по ДЗ № 09/02-2022 от 14.07.2023 (8,5%), задолженность на 01.01.2024 составила 16 400 тыс. рублей, по процентам 1 489 тыс. рублей. В июне 2024 году подписано дополнительное соглашение об продлении срока погашения до 30.06.2028 г.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на 31.12.2023 составила 606 тыс. рублей:

N п/п	Наименование	Сумма кредиторской задолженности в тыс.рублей	
		всего	в том числе просроченной
1	ГУАР ООО ЧОО	130	-
2	Нотариус города Москвы Гончаров Филипп Юрьевич	28	-
3	Налог на имущество	61	-
4	УК ДОМИНАНТА ООО	387	-
	Итого	606	0

Кредиторская задолженность на 31.12.2024 составила 15 129 тыс. рублей:

N п/п	Наименование	Сумма кредиторской задолженности в тыс.рублей	
		всего	в том числе просроченной
1	АЛМАЗ ТСЖ	6	-
2	АЛЮСПЭЙС ООО	1 600	-
3	Димитренко Максим Юрьевич	5	-
4	КПС ООО	410	-
5	МОСАРХИВ ГБУ	9	-
6	Мухин Алексей Павлович ИП	126	-
7	УК ДОМИНАНТА ООО	12 909	-
6	Налог на имущество	64	-
	Итого	15 129	0

5. Доходы и расходы по обычным видам деятельности:

Наименование	2024г. тыс.руб.	2023г. тыс.руб.
КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	385	-
Амортизация ОС	36	-
Маркетинг проекта и рекламная кампания	349	-
УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	1 138	522
Нотариальные услуги	108	66
Услуги регистратора и держателя реестра акционеров	121	62
Услуги связи, программные продукты, сервисное обслуживание, справочно-консультационные системы	29	23
Оплата труда	620	218
Страховые взносы	159	60
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	1	1
Услуги хранения документов в архиве	36	36
Почтово-секретарское обслуживание	-	7
Аренда помещения	64	49
ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ	15	-
Проценты по депозиту	15	-
ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ	1 823	1 391

ПРОЧИЕ РАСХОДЫ	1 953	811
Госпошлина	24	
Комиссия банка	106	207
Пени по налогам	-	13
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам	1 232	-
Прочие расходы, не принимаемые для налогового учета	18	-
Услуги нотариуса	111	
Претензия о компенсации затрат	462	
Прочие		1
Резервы по сомнительным долгам	-	590

РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2024 году Обществом получен налоговый убыток 38 813 тыс. рублей (в 2023 году: в размере 6 425 тыс. рублей).

Наименование показателя	За 2024 год	За 2023 год
Убыток, до налогообложения, по бухгалтерскому учету	- 5 285	- 2725
в том числе убытки прошлых лет	-	-

В 2024 году Обществом получен налоговый убыток 38 813 тыс. рублей (в 2023 году: в размере 6 425 тыс. рублей).

ОНА по состоянию на 31.12.2024 составил 14073 тыс. руб., в том числе: арендные обязательства- 2647 тыс. руб.

ОНА по состоянию на 31.12.2023 составил 1521 тыс. руб.,

ОНА в части налогового убытка по состоянию на 31.12.2023г. составили 1378 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024г. составили 11426 тыс. руб.

ОНО по состоянию на 31.12.2024 составило 12039 тыс. руб., в том числе: внеоборотные активы -12 039 тыс. руб.

ОНО по состоянию на 31.12.2023 составило 831 тыс. руб.

Влияние пересчета ОНА и ОНО по ставке 25% составило 407 тыс. руб., отражено в составе строки 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года.

6. Учет событий после отчетной даты

Обострение геополитической напряженности, вызванное началом 24 февраля 2022 г. военной спецоперации на Украине и введение санкций другими странами против России, а также введение ответных санкций привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках и негативно повлияло на экономику России, что в свою очередь оказало влияние на деятельность организаций. Руководство считает указанные события не корректирующими. Поскольку ситуация нестабильна, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Тем не менее, банк АО «АЛЬФА БАНК», осуществляющий финансирование, является системообразующим, государственным банком страны и не испытывает проблем с ликвидностью. Санкции затронули только внешние операции в долларах США и фунтах стерлингов, финансирование Общества осуществляется в рублёвом эквиваленте в полном объеме в соответствии с утвержденным графиком.

Риск сокращения и/или прекращения поставок материалов и оборудования, производимых в странах, наложивших санкции в отношении России, Общество нивелирует заменой таких материалов и оборудования аналогами российского производства, либо поставками из стран, не ограничивших торговое сотрудничество с Российской Федерацией.

Иных существенных событий после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между 31.12.2024 года и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2024 год, не происходило.

7. Обеспечения обязательств полученные

На забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» на отчетную дату отражены следующие операции:

- гарантийное удержание по Договору комплексного управления проектом на сумму 1548 тыс. рублей;
- банковская гарантия, полученная на выданные авансы на сумму 93 512 тыс. рублей.

8. Обеспечения обязательств выданные

В обеспечении Обязательств перед АЛЬФА-БАНК (АО) по Кредитному соглашению № 0F1O7L от 21.06.2024 предоставлено в залог по договору ипотеки 0F1O7Z002 от 14.08.2024, нежилое здание г. Москва, ул. Окская, д.9, стр.2 площадью 264 кв.м, кад. номер 77:04:0002006:1456 по оценочной стоимости 10 тыс. рублей и права аренды земельного участка по договору № М-04-022975 от 31.01.2003 по оценочной стоимости 150 000 тыс. рублей.

В обеспечение исполнения Обязательств перед АЛЬФА-БАНК (АО) по Соглашению о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда на территории города Москвы, предусматривающего создание офисных помещений в общественно- деловом центре от 17.09.2024, заключенному между ООО «СЗ «Лазурит» , АО «СЗ « Окская 9» и Правительства Москвы предоставлено в залог по договору ипотеки 0SWN8XZ001 от 04.12.2024, нежилое здание г. Москва, ул. Окская, д.9, стр.2 площадью 264 кв.м, кад. номер 77:04:0002006:1456 по оценочной стоимости 10 тыс. рублей и права аренды земельного участка по договору № М-04-022975 от 31.01.2003 по оценочной стоимости 150 000 тыс. рублей.

9. Операции со связанными сторонами

К связанным сторонам относятся следующие лица:

- 1.Бородако Денис Евгеньевич
2. Балдин Александр Борисович
3. ООО «УК ДОМИНАНТА»

Конечным бенефициаром общества является Бородако Денис Евгеньевич.

К основному управленческому персоналу относится: Генеральный директор

Вознаграждение основному управленческому персоналу составили в 2024 и 2023 гг.:

Тыс. руб.

Показатель	Общая величина вознаграждений	
	за текущий период	за аналогичный период предыдущего года
Краткосрочные вознаграждения, в том числе	404	184
Оплата труда	380	173
Ежегодный оплачиваемый отпуск	24	11
ИТОГО	404	184

Долгосрочное вознаграждение в 2024 и 2023гг. не выплачивалось.

В 2023 году со связанными сторонами осуществлялись следующие операции:

(тыс. руб.)

Контрагенты	Сальдо на 31.12.2022		Обороты за 2023 год		Сальдо на 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
Счет						
БОРОДАКО ДЕНИС ЕВГЕНЬЕВИЧ		96 945		30 223		127 168
№ РСУ-08/20 от 11.08.2020_0%		84 415		12 334		96 749
66		84 415		12 334		96 749
Соглашение № УСТ-ДЗ-РС-27/03 от 18.09.2020 г. об уступке прав по ДЗ № РС-27/03 от 27.03.19_12%_0%		12 530				12 530
66		12 530				12 530
Соглашение об уступке прав по ДЗ № 09/02-2022 от 14.07.2023 (8,5%)				17 889		17 889
66				17 889		17 889
УК ДОМИНАНТА ООО		16 099	32 723	16 625		
Договор займа №16/07-24-ОКС от 02.08.2024		16 099	17 240	1 142		
66		16 099	17 240	1 142		
Договор №ДКУП-ОКС-9 от 29.09.2023			15 483	15 483		
60			15 096	15 096		
76				387		387
008			387		387	
Итого		113 044	32 723	46 848		127 168

В 2024, году со связанными сторонами осуществлялись следующие операции:

(тыс. руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						

Счет						
БОРОДАКО ДЕНИС ЕВГЕНЬЕВИЧ		127 168	161 922	197 026		162 272
№ РСУ-08/20 от 11.08.2020_0%		96 749	130 459	164 169		130 459
66		96 749	130 459	33 710		
67				130 459		130 459
Соглашение № УСТ-ДЗ-РС-27/03 от 18.09.2020 г. об уступке прав по ДЗ № РС-27/03 от 27.03.19_12%_0%		12 530	12 530	12 530		12 530
66		12 530	12 530			
67				12 530		12 530
Соглашение об уступке прав по ДЗ № 09/02-2022 от 14.07.2023 (8,5%)		17 889	18 933	20 327		19 283
66		17 889	18 933	1 044		
67				19 283		19 283
УК ДОМИНАНТА ООО			29 789	64 000		34 211
Договор займа №16/07-24-ОКС от 02.08.2024				22 849		22 849
67				22 849		22 849
Договор №ГПр-Окс-9/2022 от 01.06.2022				1 168		1 168
60				1 168		1 168
Договор №ДКУП-ОКС-9 от 29.09.2023			29 289	39 483		10 193
60			28 128	38 321		10 193
76		387		1 161		1 548
008	387		1 161		1 548	
Итого		127 168	191 211	260 526		196 483

10. Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Просроченная задолженность перед кредиторами отсутствует. Заключено кредитное соглашение с АО «АЛЬФА БАНК» на осуществление проектного финансирования строительства общественно-делового центра со сроком погашения 20.12.2027 г.

Так, за январь – декабрь 2023 года АО «СЗ «Окская 9» получило чистый убыток в сумме 2183 тыс. руб., за аналогичный период 2024 года чистый убыток составил 3941 тыс. руб.

Величина чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2022 ниже уставного капитала на 279 тыс. руб. и отрицательны по состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2024 и оставляют:

- на 31 декабря 2024 года -5 907 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2023 года -1 966 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2022 года 216 тыс. руб.

Общество создано с целью реализация инвестиционного проекта строительства Общественно-делового центра, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Окская, вл. 9 на земельном участке общей площадью 3794 ± 22 кв. м, кадастровый номер

77:04:0002006:65, категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: эксплуатация производственно-складской базы был предоставлен на основании договора о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М-04-022975 от 32.01.2003 сроком на 25 лет. Расчетная модель инвестиционного проекта предполагает дальнейшее извлечение выручки при реализации нежилых помещений.

Строительство недвижимости является длительным и капиталоемким видом экономической деятельности, поэтому на начальном этапе проекты по возведению объектов недвижимости часто финансируются за счет кредитных (заемных) средств.

Указанные обстоятельства приводят к тому, что в инвестиционной фазе (фазе строительства) Общество еще не имеет доходов, однако несет значительные расходы, необходимые для реализации инвестиционного проекта и получения доходов в будущем.

Соответственно, наличие убытков на начальном этапе является характерной и неотъемлемой чертой строительной деятельности и не свидетельствует об отсутствии намерений получить доход в будущем.

По оценке руководства, в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности акционерного общества «Специализированный Застройщик «Окская, 9» продолжать деятельность непрерывно в следующие 12 месяцев.

Указанные факты связаны с осуществлением основного вида деятельности строительством инвестиционного объекта по адресу город: Москва, ул. Окская, вл. 9, подрядным способом, с чем связан рост стоимости актива на счете 08, отраженного в составе запасов (строка 1210 бухгалтерского баланса). В феврале 2025 году получено разрешение на строительство Общественно-делового центра по адресу: г. Москва, ул. Окская вл.9 ,срок действия разрешения до 12.12.2027года.

11. Информация по раскрытию рисков

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рисков образующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

Инфляционный риск

Расчетная инфляция в 2024 году в России составляет не менее 18%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Риски, связанные с изменением, правил таможенного контроля и пошлин

Общество является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

В качестве риска можно выделить возможность изменения Правительством Российской Федерации ставок таможенных пошлин (как ввозных, так и вывозных) на отдельные товары, в отношении которых Общество заключает внешнеторговые сделки.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразятся на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском

рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Общества, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Общества, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Генеральный директор
31.03.2025

Балдин А.Б.