

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

с.2

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

с.3

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

				Изменения за период	

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.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

с.4

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5201	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

с.5

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.	-	-	-	-	
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	
в том числе:							
Зем. уч-к 47:07:1002004:77	5241	за 2024г.	-	-	-	-	
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	
ЖК Янино	5242	за 2024г.	-	-	-	-	
	5252	за 2023г.	-	-	-	-	

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования,

реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

с.6

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель _____ **Птичкин Михаил Владимирович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты застройщика в строительстве по ДДУ	5407	за 2024г.	158 712	-	158 712	123 804	-	-	-	-	282 516	-	282 516
	5427	за 2023г.	-	-	-	158 712	-	-	-	-	158 712	-	158 712

с.9

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель _____ **Птичкин Михаил Владимирович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	4 515	-	21 999	-	(900)	-	-	-	-	-	-	25 614	-
	5530	за 2023г.	-	-	4 515	-	-	-	-	-	-	-	-	4 515	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	4 510	-	21 924	-	(892)	-	-	-	-	-	-	25 542	-
	5532	за 2023г.	-	-	4 510	-	-	-	-	-	-	-	-	4 510	-
Прочая	5513	за 2024г.	5	-	75	-	(8)	-	-	-	-	-	-	72	-
	5533	за 2023г.	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	4 515	-	21 999	-	(900)	-	-	-	X	-	-	25 614	-
	5520	за 2023г.	-	-	4 515	-	-	-	-	-	X	-	-	4 515	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую 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	за 2024г.	162 280	143 046	-	-	-	-	-	-	305 326
	5571	за 2023г.	-	162 280	-	-	-	-	-	-	162 280
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	-	119 206	-	-	-	-	-	-	119 206
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	162 280	23 840	-	-	-	-	-	-	186 120
	5573	за 2023г.	-	162 280	-	-	-	-	-	-	162 280
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	1 537	19 322	-	(1 518)	-	-	-	-	19 341
	5580	за 2023г.	-	1 537	-	-	-	-	-	-	1 537
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	1 518	13 469	-	(1 518)	-	-	-	-	13 469
	5581	за 2023г.	-	1 518	-	-	-	-	-	-	1 518
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	16	42	-	-	-	-	-	-	58
	5583	за 2023г.	-	16	-	-	-	-	-	-	16
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	3	5 811	-	-	-	-	-	-	5 814
	5586	за 2023г.	-	3	-	-	-	-	-	-	3
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	163 817	162 368	-	(1 518)	-	X	-	-	324 667
	5570	за 2023г.	-	163 817	-	-	-	X	-	-	163 817

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель _____ **Птичкин Михаил**
(подпись) _____ **Владимирович**
(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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

Руководитель _____
(подпись)

**Птичкин Михаил
Владимирович**

(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

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

Руководитель _____ **Птичкин Михаил Владимирович**
(подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	5 808	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	27 582	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Птичкин Михаил
Владимирович**

(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2024г.	5910	-	-	-	-
за 2023г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2024г.	5911	-	-	-	-
за 2023г.	5921	-	-	-	-

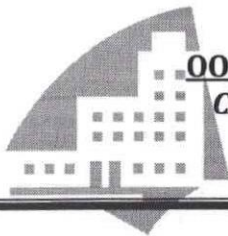
Руководитель _____

(подпись)

Птичкин Михаил**Владимирович**

(расшифровка подписи)

5 марта 2025 г.



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС»
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБ. РЕКИ СМОЛЕНКИ, Д. 33, ЛИТ. А
ИНН 7801720814/ КПП 780401001 БИК 044030786

ПОЯСНЕНИЯ

К годовой бухгалтерской отчетности ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС" за 2024 год

1. Основные сведения об организации.

- 1.1. ИНН 7801720814/КПП 780101001
- 1.2. Юридический адрес 199178, Санкт-Петербург г, вн.тер. г. Муниципальный Округ Остров Декабристов, наб Реки Смоленки, д. 33, литера А, помещ. 134-Н, рабочее место 3
- 1.3. Дата государственной регистрации 09.02.2023.
- 1.4. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2024г. 2 чел. На 31.12.2023 – 1 чел.
- 1.5. Уставный капитал оплачен полностью в размере 10 000 руб., участниками являются:
ООО «СУ Эдельвейс» ИНН/КПП 7801289154 / 780101001 - 90 %.
Петрова Нина Ивановна – 10 %.
- 1.6. Дочерние и зависимые общества - отсутствуют
- 1.7. Основной целью деятельности ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС" является извлечение прибыли. Основным видом деятельности Общества является «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика» ОКВЭД 71.12.2

2. Сведения об учетной политике

В отчетном году изменения в учетную политику Общества не вносились.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность за 2024 год составлена в соответствии с Приказом от 19 апреля 2019 г. N 61н о внесении изменений в Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 Г. N 66Н "О ФОРМАХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ"

Бухгалтерский учет в Обществе, технология обработки учетной информации – автоматизированная с применением программного продукта «1С Предприятие 8.3» с использованием присущих данной программе регистров учета и составлением баланса.

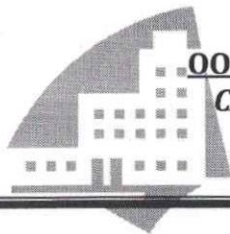
2.1. Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

Переоценка объектов нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится.

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации индивидуально для



каждого объекта, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание вид объектов НМА и специфику области их использования амортизируются линейным способом.

2.2. Учет основных средств

К основным средствам относятся активы Общества при единовременном соблюдении следующих условий:

Используются при выполнении работ, оказании услуг, для управленческих нужд Общества, либо для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

Имеют срок использования в течение длительного времени, то есть срок полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

Могут принести Обществу экономическую выгоду (доход) в будущем.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", данный стандарт применяется с 09.02.2023.

Объекты основных средств, стоимостью менее 100 000 руб. за единицу, приобретенные книги, брошюры, подписные издания и тому подобную литературу, используемую как источник информации или справочные пособия в производственной и в управленческой деятельности, квалифицировать как прочие расходы на строительство и списывать на затраты по факту передачи ответственному лицу в пользование.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, относящихся к различным амортизационным группам в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

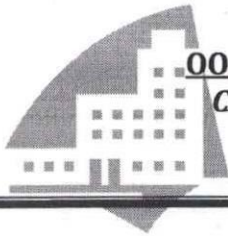
Стоимость основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, не подлежит изменению, кроме случаев достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости или текущей (восстановленной) стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта согласно Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Амортизационная премия не применяется.

Переоценка объектов ОС по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

2.2.1 Учет договоров аренды

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом (далее ППА) и обязательство по аренде в любом из следующих случаев: – срок аренды (с учетом возможности сторон изменять указанные в договоре сроки и условия и намерения реализации таких возможностей) 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. Применение исключений, указанных в настоящем пункте, допускается при одновременном выполнении следующих условий: – договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; – предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

2.3. Учет МПЗ

К материально-производственным запасам (МПЗ) Общества относятся активы: используемые в качестве сырья, материалов и т. п. при выполнении работ, оказания услуг;

предназначенные для продажи;

используемые для управленческих нужд Общества;

Бухгалтерский учет материально – производственных запасов осуществляется на счетах 10 "Материалы" и 41 "Товары".

МПЗ учитываются в бухгалтерском учете без применения счетов 15, 16 «Заготовление и приобретение ТМЦ» и «Отклонение в стоимости ТМЦ».

Материально-производственные запасы (материалы, товары) принимаются к бухгалтерскому учету по цене поставщика в соответствии с договором на поставку (купли - продажи) и на основании накладной и счета-фактуры;

Метод оценки при списании сырья и материалов – по средней себестоимости.

В составе запасов также отражается формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, при строительстве которых Общество выступает застройщиком на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и с инвесторами инвестиционных договоров. В бухгалтерском учёте накопленные Обществом затраты по таким объектам (с НДС, подлежащему включению в стоимость объектов) отражаются обособленно по строке «Запасы».

В составе готовой продукции отражаются созданные Обществом объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи.

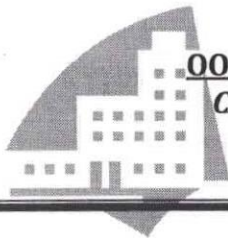
Материалы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены расходы на их приобретение.

2.4. Расходы по обычным видам деятельности

Бухгалтерский учет расходов по выпуску продукции, выполнению работ и оказанию услуг ведется по видам деятельности в разрезе мест возникновения затрат и статей затрат.

Расходы по созданию инвестиционных объектов/объектов долевого строительства учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и классифицируются как «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы». Учет таких расходов ведется в разрезе статей расходов и объектов строительства по корпусам.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов



ЭСКРОУ, для целей бухгалтерского учета отражаются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

В бухгалтерском учёте расходы, связанные с производством и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг, формируются по видам деятельности в размере фактических затрат на производство продукции, работ, услуг без учета управленческих расходов.

Все прямые расходы, осуществленные в отчетном (налоговом) периоде, признаются в качестве расхода текущего отчетного (налогового) периода по мере реализации продукции (работ, услуг), в стоимости которых они учтены.

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без управленческих расходов (за исключением случаев, когда специализированным застройщиком управленческие расходы учитываются при формировании стоимости расходов на строительство).

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж.

Хозяйственные, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика и обеспечения процесса строительства включаются в стоимость расходов, связанных с оказанием услуг и распределяются между объектами учёта.

Расходы на продажу товаров и готовой продукции списываются ежемесячно в себестоимость продаж.

2.5. Дебиторская задолженность

Общество проводит проверку дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам на конец отчетного периода.

Если на отчетную дату у Общества имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем Общества.

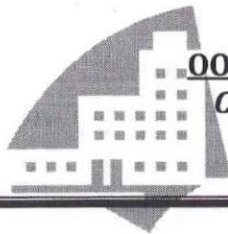
Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

2.6. Денежные средства

В отчете о движении денежных средств отражаются свёрнуто:

- суммы косвенных налогов (пп. "б" п. 16 ПБУ 23/2011)
- полученные в составе поступлений от покупателей и заказчиков;
- перечисленные поставщикам и подрядчикам;
- перечисленные в бюджет;
- возвращенные из бюджета;
- операции по кредитам и займам произведенные в течение отчетного периода по одному договору (за исключением процентов);
- операции по финансовым вложениям, произведенные в течение отчетного периода по одному договору (за исключением процентов).

Существенные денежные потоки организации между ней и хозяйственными обществами или товариществами, являющимися по отношению к организации дочерними,



зависимыми или основными, отражаются отдельно от аналогичных денежных потоков между организацией и другими лицами.

2.7. Учет кредитов и займов

Процентные затраты по кредиту или займу, привлечённому для производства продукции, подготовка которой к предполагаемому использованию требует длительного времени (в том числе единицы продукции или партии продукции), могут включаться в стоимость такой продукции в порядке, предусмотренном ПБУ 15/01 независимо от порядка учета этой продукции покупателем. Условие для включения процентных затрат в стоимость готовой продукции: непосредственная связь долговых затрат с производством конкретной продукции. Такая связь может идентифицироваться в случаях с производством единичной продукции (*п. 3 Рекомендации Р-69/2016-КнР*).

2.8. Учет оценочных обязательств

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- обязательство определяется на последнее число года (налогового периода);
- сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количество дней отпуска, согласно, утвержденному графику отпусков на следующий календарный год и согласованного с работниками, на среднедневной дневной заработок по организации за истекший год с учетом начисленных взносов на обязательное страхование.

2.9. Учет доходов

Финансовый результат определяется по каждому договору долевого участия в строительстве на дату подписания акта приема-передачи.

Доходом Общества является экономия средств дольщиков, определяемая как разница между суммой, полученной от участника долевого строительства, и затратами на строительство объекта, включая текущие расходы самого застройщика.

Для целей налогообложения налогом на прибыль, выручка определяется по окончании строительства, как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования участников долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Под объектом строительства следует понимать Этап строительства (Корпус).

Выручка определяется в целом по объекту строительства, как совокупный финансовый результат превышения сумм целевого финансирования над себестоимостью строительства по всем переданным квартирам приходящими на дату окончания отчетного (налогового периода).

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

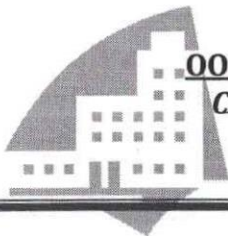
Доходы от обычных видов деятельности

Прочие доходы

Прочие доходы и расходы организации включают:

Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты

Курсовые разницы



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС»

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБ. РЕКИ СМОЛЕНКИ, Д. 33, ЛИТ. А

ИНН 7801720814 / КПП 780401001 БИК 044030786

Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса
Проценты к получению (уплате)
Прочие внереализационные доходы
Прочие доходы/расходы, не принимаемые для н/о
Услуги банков

2.10. Учет налога на прибыль

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных разниц (ПР) и временных разниц (ВР). Отложенный налог на отчетную дату рассчитывается как произведение сальдо временных разниц по виду актива (обязательства) и текущей ставки налога на прибыль. ПБУ 18/02 применяется в соответствии с Приказом от 20.11.2018 г. N 236н о внесении изменений в ПБУ "УЧЕТ РАСЧЕТОВ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ ОРГАНИЗАЦИЙ" ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 19.11.2002 Г. N 114Н.

3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности

Расшифровка статей бухгалтерского баланса:

3.1. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, Таблица 4.1.

Затраты, связанные с реализацией проекта по строительству объекта «Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями», по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-1, ул. Шоссейная, участок №47а с кадастровым номером 47:07:1002004:7, а именно:

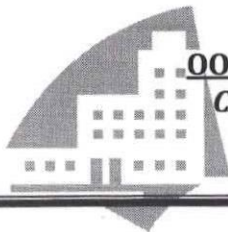
- Затраты Застройщика на этапе предпроектной подготовки до момента получения разрешения на строительство (в т.ч.; на проектно-изыскательские, геодезические работы и т.п., изготовление исходно разрешительной и проектной документации, которая необходима для получения разрешения на строительство);

- расходы по процентам по целевым кредитам (займам), предусмотренные кредитным договором (договором займа), иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита (займа);

- расходы на оплату услуг по организации реализации проекта строительства;

- прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, отражаются по строке 1210 «Запасы».

Общество ведет деятельность по строительству объекта, расположенного по адресу Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-1, ул. Шоссейная, участок №47а с кадастровым номером 47:07:1002004:77. Строительство финансируется ПАО Российским Национальным Коммерческим банком (РНКБ банк (ПАО)) согласно Кредитному договору (невозобновляемой кредитной линии) №85/24-НКЛ от 14.06.2024 года. Задолженность Общества перед ПАО Российским Национальным Коммерческим банком по невозобновляемой кредитной линии по состоянию на 31.12.2024 составляет



114 128 119,88 руб.. Задолженность по процентам за пользование кредитом по состоянию на 31.12.2024 составляет 5 077 446,66 руб.

Остаток средств на счетах эскроу, отраженных на счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства выданные)» по состоянию на 31.12.2024 – 27 581 845,00 руб.

Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса, тыс. руб.

Запасы	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Запасы, в т.ч.:	282 516	158 712
Затраты застройщика, связанные с реализацией проекта по строительству объекта «Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями», по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-1, ул. Шоссейная, участок №47а	282 516	158 712

3.2. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По состоянию на 31 декабря 2024 г. сумма дебиторской задолженности Общества составила 25 614 тыс. руб. Числящаяся на балансе Общества по состоянию на 31.12.2024 года дебиторская и кредиторская задолженности является текущей, просроченной задолженности нет, все отраженные операции подтверждены соответствующими первичными учетными документами, составленными с соблюдением требований действующего законодательства, а также данными проведенных сверок расчетов и данными проведенной инвентаризации.

Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности в таблице 5.1 и 5.2.

3.3. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Строка 1250 Бухгалтерского баланса «Денежные средства» отражает сальдо по расчетным счетам в сумме 7 тыс. руб. на 31.12.2024 и 85 тыс. руб. на 31.12.2023.

3.4. КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2024 г. полностью оплачен и составляет 10 000 руб.

В 2024 г. дивиденды не объявлялись.

3.5. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 31.12.2024 Общество имеет задолженность по долгосрочным займам (включая проценты) и по кредиту банка на общую сумму 305 326,00 тыс. рублей, отраженных, соответственно, по строке 1410 Бухгалтерского баланса:

Займодавец	На 31.12.2024	На 31.12.2023
РНКБ ПАО	119 206	0



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС»
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБ. РЕКИ СМОЛЕНКИ, Д. 33, ЛИТ. А
ИНН 7801720814/ КПП 780401001 БИК 044030786

ООО «Су Эдельвейс»	176 120	162 280
ООО «Петрокомплект»	10 000	0
Итого	305 326	162 280

Сумма задолженности по кредиту банка

Отчетная дата	Сумма возможной задолженности по кредитному договору, тыс. руб.	Сумма основного долга, тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2024	570 473	114 128	5 077	РНКБ ПАО

В 2024 году был заключен кредитный договор с банком РНКБ, окончательный срок возврата кредита 31.12.2027 г.

Информация о заемных средствах представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, Таблица 5.3.

3.6. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ОБЩЕСТВА

Выручка в 2024 г. от реализации составила 17 тыс. руб.

Себестоимость (Прямые расходы) отсутствуют.

Прочие доходы (в том числе возмещение коммунальных услуг) составили 912 тыс. руб.

Прочие расходы (в том числе расходы на коммунальные услуги) составили 906 тыс. руб.

Чистая прибыль составила 18 тыс. руб.

Выручка в 2023 г. от реализации отсутствует.

Себестоимость (Прямые расходы) составили 37 тыс. руб.

Прочие доходы (в т.ч. проценты размещение в депозит) - 150 тыс. руб.

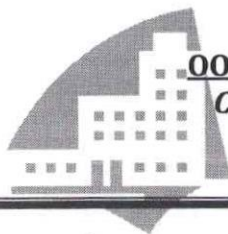
Прочие расходы составили 113 тыс. руб.

Чистая прибыль отсутствует.

3.7. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Прибыль (Убыток) до налогообложения (бухгалтерская прибыль) в отчете о финансовых результатах отражена в размере – 23 тыс. руб.

Код	Показатель	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
	Порядок расчета		
А	Прибыль до налогообложения		
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	23	0
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода		
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	0	0
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода		
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	0	0
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**		
	***	0	0
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09		
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец	0	0



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС»
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБ. РЕКИ СМОЛЕНКИ, Д. 33, ЛИТ. А
ИНН 7801720814/ КПП 780401001 БИК 044030786

		периода**	
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77		
E	Постоянная разница за период		
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	0	0
1	Отложенный налог на начало периода		
	(Б) - (В)	0	0
2	Отложенный налог на конец периода		
	(Г) - (Д)	0	0
3	Отложенный налог за отчетный период		
	(2) - (1)	0	0
4	Текущий налог на прибыль		
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	(5)	0
5	Доход по налогу за отчетный период		
	(3) + (4)	(5)	0
6	Условный доход по налогу		
	- (А) * 20%	(5)	0
7	Постоянный налоговый расход		
	- (Е) * 20%	0	0
8	Чистая прибыль		
	(А) + (5)	18	0

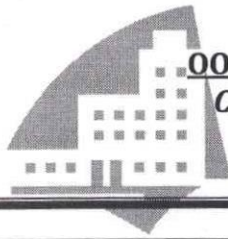
Прибыль (Убыток) до налогообложения (бухгалтерская прибыль) в отчете о финансовых результатах отражена в размере 23 тыс. руб. Прибыль по декларации по налогу на прибыль за этот же период составила 17 тыс. руб. Ставка налога на прибыль 20 процентов.

3.8. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31 декабря 2024 г. бенефициарными владельцами Общества являются Петрова Н.И. и Самохина Ю.А.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие основные связанные стороны:

ФИО	Организационно правовая форма	Гражданство	Основание (основания), по которому лицо входит в группу лиц
Птичкин М.В.		РФ	Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа Общества (генеральный директор)
Петрова Нина Ивановна		РФ	контроль 10% ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС»
ООО «Су	ООО	199178, Город Санкт-	контроль 90% ООО



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС»
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБ. РЕКИ СМОЛЕНКИ, Д. 33, ЛИТ. А
ИНН 7801720814/ КПП 780401001 БИК 044030786

Эдельвейс» ИНН 7801289154		Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Остров Декабристов, наб Реки Смоленки, дом 33, литера А, помещение 132Н	«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС»
Самохина Ю.А.		РФ	Контроль 100% ООО «Су Эдельвейс» ИНН 7801289154

Операции со связанными сторонами в 2024 году:

Наименование	Договор	Предмет договора	Сальдо на 31.12.2023 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»	Начислено %%/получено по займу/Выполнено работ	Оплачено / Погашено	Сальдо на 31.12.2024 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»
СУ ЭДЕЛЬВЕЙС ООО	Договоры займа	Основной долг	- 162 280	-13 840		-176 120
		Проценты				
	Договор генерального подряда	авансы	0	-61 223	72 604	11 381
		Гарантийное удержание		-4 570		-4 570
Итого			- 162 280	-79 633	72 604	-160 169

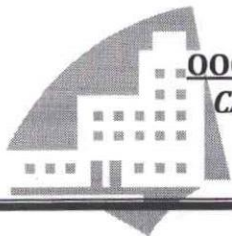
Состав должностей, отнесенных к управленческому персоналу, и сумма вознаграждения указаны в таблице:

2023	Генеральный директор, главный бухгалтер	Сумма вознаграждения 77 тыс. руб.
2024	Генеральный директор, главный бухгалтер	Сумма вознаграждения 75 тыс. руб.

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2024 года не создавался.

Обеспечения, выданные третьим лицам, отсутствуют.

Собственных векселей, по которым встречные обязательства третьими сторонами не исполнены (не получены денежные средства, товары, работы, услуги) по состоянию на 31.12.2024 г у Общества нет



3.9. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Документально обоснованы динамика чистых активов и привлечение заемных средств для полноценного функционирования Общества.

- Общество осуществляет производственно-хозяйственную деятельность;
 - Общество является действующей организацией и в установленные законодательством сроки представляет в инспекцию налоговую и бухгалтерскую отчетность;
 - Обществом обеспечивается оплата труда лицам, работающим по трудовому договору, выполняются обязанности по уплате налоговых платежей и страховых взносов в бюджет в соответствии с установленными сроками;
 - у Общества отсутствует просроченная задолженность по налогам и сборам;
 - у Общества отсутствует просроченная задолженность перед контрагентами;
 - у Общества отсутствуют претензии кредиторов;
 - динамика изменения кредиторской задолженности свидетельствует о способности исполнять свои обязательства перед кредиторами;
 - Общество имеет штат сотрудников, при необходимости привлекает работников на основании гражданско-правовых договоров.
- Общество проводит мероприятия по улучшению финансового состояния:
- увеличение выручки;
 - сокращение расходов;
 - оптимизация управления денежными средствами;
 - расчеты по обязательствам;
 - увеличение показателя нераспределенной прибыли или снижение непокрытого убытка Общества.

3.10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенные события после отчетной даты 31.12.2024г. отсутствуют. Прекращаемые операции отсутствуют.

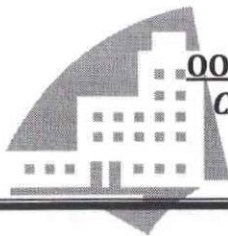
3.11. УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Условные активы и обязательства, которые бы следовало раскрыть в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, отсутствуют.

Общество не выдавало гарантий и обеспечений в счет исполнения обязательств третьих лиц.

3.12. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС»
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБ. РЕКИ СМОЛЕНКИ, Д. 33, ЛИТ. А
ИНН 7801720814 / КПП 780401001 БИК 044030786

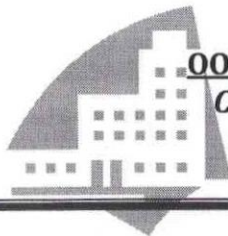
условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Виды риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов	Умеренная
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам	Умеренная
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Низкая
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкая
Страховые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	Низкая

Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

- единственным рынком сбыта для Общества является Российская Федерация;
- вид деятельности Общества осуществляется внутри группы, при необходимости может быть оказана финансовая поддержка со стороны материнской компании и участников.

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранной валюте, следовательно, не так сильно подвержено валютным рискам, и считает, что у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении его способности продолжать свою деятельность непрерывно. Общество внимательно следит за развитием ситуации с



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДОНИС»
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБ. РЕКИ СМОЛЕНКИ, Д. 33, ЛИТ. А
ИНН 7801720814/ КПП 780401001 БИК 044030786

тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на его деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

Генеральный директор



Птичкин М.В.