

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"СЕНС.КИСЛОВСКИЙ"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	34 070	47 272	36 354
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	50	2 055 619	1 445 050
Отложенные налоговые активы	1180	23 397	5 342	10 449
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	2 000 436	847 459	348 610
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	57	27	66
Дебиторская задолженность*	1230	1 305 516	731 976	428 814
Финансовые вложения краткосрочные	1240	1 635 569	1 000	11 569
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	275	21 111	13 482
Прочие оборотные активы	1260	-	11	29
ИТОГО активы	-	4 999 369	3 709 816	2 294 423
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	826 911	-	1 686 467
Отложенные налоговые обязательства	1420	4 056	4 638	1 096
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	26 366	26 366	5 619
Заемные средства краткосрочные	1510	3 786 871	3 315 596	390 915
Кредиторская задолженность	1520	109 054	61 607	55 834
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	4 753 260	3 408 208	2 139 931
Стоимость чистых активов	-	246 110	301 608	154 493

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

** - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

**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	-	-	-

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

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



Руководитель

(подпись)

Садыков Г.Р. по
доверенности № 6/н от
29.01.2025

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

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:							
	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	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	-	-

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	26 366	26 366	-
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 (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) Садыков Г.Р. по
 доверенности № 6/н от
 29.01.2025
 (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	2 055 619	-	-	(2 055 569)	-	-	-	50	-
	5311	за 2023г.	1 445 050	-	610 569	-	-	-	-	2 055 619	-
в том числе:											
Доля в УК ООО "Пальмер-М"	5302	за 2024г.	50	-	-	-	-	-	-	50	-
	5312	за 2023г.	50	-	-	-	-	-	-	50	-
ОРФЕЙ ООО Договор займа №260723/СК-ОРФ от 26.07.23	5303	за 2024г.	-	-	-	(180 000)	-	-	-	-	-
	5313	за 2023г.	-	-	180 000	-	-	-	-	180 000	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Соглашение о новации от 31.12.23	5304	за 2024г.	-	-	-	(420 000)	-	-	-	-	-
	5314	за 2023г.	-	-	420 000	-	-	-	-	420 000	-
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО Договор займа № 150621/ТХМШ-РИ от 15.06.2021		за 2024г.	-	-	-	(1 445 000)	-	-	-	-	-
		за 2023г.	1 445 000	-	-	-	-	-	-	1 445 000	-
СЕНС АО Договор займа №030322/КА-СЕНС от 03.03.2022		за 2024г.	-	-	-	(8 301)	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	-	8 301	-	-	-	-	8 301	-
СЕНС АО Договор займа № 250122/КА-СЕНС от 25.01.2022		за 2024г.	-	-	-	(2 268)	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	-	2 268	-	-	-	-	2 268	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	1 000	-	1 635 569	-	(1 000)	-	-	1 635 569	-
	5315	за 2023г.	11 569	-	-	(10 569)	-	-	-	1 000	-
в том числе:											
ОРФЕЙ ООО Договор займа №260723/СК-ОРФ от 26.07.23	5306	за 2024г.	-	-	180 000	-	-	-	-	180 000	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО Договор займа № 150621/ТХМШ-РИ от 15.06.2021	5307	за 2024г.	-	-	1 445 000	-	-	-	-	1 445 000	-
	5317	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЕНС АО Договор займа №030322/КА-СЕНС от 03.03.2022	5308	за 2024г.	-	-	8 301	-	-	-	-	8 301	-
	5318	за 2023г.	8 301	-	-	(8 301)	-	-	-	-	-
СЕНС АО Договор займа № 250122/КА-СЕНС от 25.01.2022	5309	за 2024г.	-	-	2 268	-	-	-	-	2 268	-
	5319	за 2023г.	2 268	-	-	(2 268)	-	-	-	-	-
Каситериди Елена Викторовна Договор займа КА-35/2018 от 19.12.2018		за 2024г.	1 000	-	-	-	(1 000)	-	-	-	-
		за 2023г.	1 000	-	-	-	-	-	-	1 000	-
Финансовых вложений - итога	5300	за 2024г.	2 056 619	-	1 635 569	(2 055 569)	(1 000)	-	-	1 635 619	-
	5310	за 2023г.	1 456 619	-	610 569	(10 569)	-	-	-	2 056 619	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель

Садыков Г.Р. по
доверенности № 6/н от
29.01.2025

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель

31 марта 2025 г.

Садыков Г.Р. по
доверенности № б/н от
29.01.2025

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.	505 137	-	64 427	-	(5 101)	-	-	(479 881)	-	-	84 582	-
	5521	за 2023г.	-	-	505 137	-	-	-	-	-	-	-	505 137	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	25 256	-	64 427	-	(5 101)	-	-	-	-	-	84 582	-
	5523	за 2023г.	-	-	25 256	-	-	-	-	-	-	-	25 256	-
Прочая	5504	за 2024г.	479 881	-	-	-	-	-	-	(479 881)	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	479 881	-	-	-	-	-	-	-	479 881	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	226 839	-	1 187 019	-	(195 374)	(273)	-	-	-	2 723	1 220 934	-
	5530	за 2023г.	428 814	-	9 019	-	(214 579)	-	-	-	3 585	-	226 839	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	5 731	-	242	-	(1 734)	-	-	-	-	-	4 240	-
	5531	за 2023г.	7 472	-	1 640	-	(3 381)	-	-	-	-	-	5 731	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	33 307	-	9 707	-	(31 767)	(273)	-	-	-	-	10 974	-
	5532	за 2023г.	27 365	-	7 379	-	(1 437)	-	-	-	-	-	33 307	-
Прочая	5513	за 2024г.	187 801	-	1 177 070	-	(161 873)	-	-	-	-	2 723	1 205 720	-
	5533	за 2023г.	393 978	-	-	-	(209 761)	-	-	-	3 585	-	187 801	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	731 976	-	1 251 446	-	(200 475)	(273)	-	X	-	2 723	1 305 516	-
	5520	за 2023г.	428 814	-	514 156	-	(214 579)	-	-	X	3 585	-	731 976	-

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 задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	26 366	746 588	80 323	-	-	-	-	-	853 277
	5571	за 2023г.	1 692 087	26 366	-	(1 687 186)	-	(4 900)	-	-	26 366
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	1 681 567	-	-	(1 681 567)	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	746 588	80 323	-	-	-	-	-	826 911
	5573	за 2023г.	4 900	-	-	-	-	(4 900)	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	26 366	-	-	-	-	-	-	-	26 366
	5574	за 2023г.	5 619	26 366	-	(5 619)	-	-	-	-	26 366
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	3 377 203	665 542	651 734	(801 276)	-	-	-	2 723	3 895 926
	5580	за 2023г.	446 748	2 935 902	-	(8 884)	-	-	3 585	-	3 377 203
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	31 890	58 661	18	(1 370)	-	-	-	-	89 199
	5581	за 2023г.	39 632	189	-	(7 931)	-	-	-	-	31 890
авансы полученные	5562	за 2024г.	2 996	-	-	(2 271)	-	-	-	-	725
	5582	за 2023г.	2 876	1 074	-	(953)	-	-	-	-	2 996
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	26 548	3	14	(10 160)	-	-	-	2 723	19 128
	5583	за 2023г.	13 006	9 957	-	-	-	-	3 585	-	26 548
кредиты	5564	за 2024г.	2 648 142	491 850	617 774	(617 774)	-	-	-	-	3 139 992
	5584	за 2023г.	1 520	2 648 142	-	(1 520)	-	-	-	-	2 648 142
займы	5565	за 2024г.	667 454	115 028	33 928	(169 531)	-	-	-	-	646 879
	5585	за 2023г.	389 394	278 060	-	-	-	-	-	-	667 454
прочая	5566	за 2024г.	170	-	-	(170)	-	-	-	-	-
	5586	за 2023г.	318	144	-	(292)	-	-	-	-	170
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	3 403 569	1 412 130	732 057	(801 276)	-	X	-	2 723	4 749 203
	5570	за 2023г.	2 138 835	2 962 268	-	(1 696 070)	-	X	3 585	-	3 403 569

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

Садыков Г.Р. по
доверенности № 6/н от
29.01.2025

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	198
Расходы на оплату труда	5620	4 849	6 635
Отчисления на социальные нужды	5630	1 172	1 356
Амортизация	5640	13 118	15 448
Прочие затраты	5650	64 435	83 166
Итого по элементам	5660	83 574	106 803
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	83 574	106 803

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



Руководитель

31 марта 2025 г.

Садыков Г.Р. по
 доверенности № б/н от
 29.01.2025

(расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

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



Садыков Г.Р. по
доверенности № 6/н от
29.01.2025

Руководитель

31 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	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Садыков Г.Р. по
доверенности № б/н от
29.01.2025

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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



Садыков Г.Р. по
доверенности № б/н от
29.01.2025

Руководитель
31 марта 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Сенс.Кисловский»
ООО СЗ «Сенс.Кисловский»**

123290, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ,
УЛ ЕРМАКОВА РОЩА, Д. 7А СТР. 1
ОГРН 1047796921798 ИНН/КПП 7708545163/770301001

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО СЗ «Сенс.Кисловский» за 2024 год

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Сенс.Кисловский" (ООО СЗ "Сенс.Кисловский") (Код ОКПО 75540493, ИНН 7708545163 /КПП 770301001) по тексту Общество.

Дата регистрации юридического лица 01.12.2004 года. Дата присвоения ОГРН 01.12.2004 год. Основной государственный регистрационный номер 1047796921798, присвоен МИФНС № 46 по г. Москве 01.12.2004 года.

Общество зарегистрировано по адресу: 123290, Город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. Ермакова Роща, д. 7А, стр. 1.

Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.

Генеральным директором Общества на основании РЕУ от 16.01.2025 года с 17.01.2025 г. является Ковтун Антон Петрович. С 20.05.2021 г. по 16.01.2025 г. – Садыков Георгий Равильевич.

На основании приказа от 17.01.2025 г. обязанности Главного бухгалтера возложены на Ковтун Антона Петровича.

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются.

Уставный капитал по состоянию на 31.12.24 г. составляет 25 000,00 рублей.

ООО "РАССВЕТ ИНВЕСТ" с 29.12.2022 г. владеет 100% доли в Уставном капитале ООО СЗ "Сенс.Кисловский".

Численность работающих на 31.12.2024 года составила 7 человек.

Основной вид деятельности в 2024 году 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, пер. Нижний Кисловский, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001045:3701. А также в 2024 году Общество осуществляло еще деятельность по сдаче в аренду помещений.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве и с использованием кредитных и заемных средств.

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации». Отчетность организации составлена в тыс. руб.

2. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 01/12/23-СК от 29.12.2023 года. Учетная политика действует, начиная с 01 января 2024 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов

В течение 2024 года в Учетную политику изменения не вносилось.

Основные положения

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;

- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 08.03 и 19.08;
- остатки по счетам 20, 44.

Учет денежных средств

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся:

Денежные средства на счетах в банках;

Денежные эквиваленты (краткосрочные депозиты, со сроком возврата менее 3-ех месяцев)

- денежные эквиваленты - это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

У Общества отсутствуют виды потоков, отличные от представленных в п. 9 – 11 ПБУ 23/2011.

Косвенные налоги исключаются из поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и отражаются в Отчете свернуто в составе прочих поступлений или прочих платежей.

В отчете о движении денежных средств суммы НДС отражены в свернутом виде по строке «Прочие поступления» либо по строке «Прочие платежи».

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно отнесены к одному из видов денежных потоков (по текущей, инвестиционной, финансовой деятельности), отражаются в составе денежных потоков по текущей деятельности;

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 08.03 «Строительство объектов основных средств»

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 08.03 «Строительство объектов основных средств» и со счета 19.08 «НДС при строительстве основных средств» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается раздельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНВ или получено РНВ, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 08.03 «Строительство объектов основных средств». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Сведения об отдельных активах и обязательствах.

Комментарии к Бухгалтерскому балансу

3.1. Основные средства

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражены основные средства Общества. Информация о структуре основных средств приведена в таблице ниже:

Тыс. руб.

Наименование	Остаточная стоимость на 31.12.2022	Остаточная стоимость на 31.12.2023	Остаточная стоимость на 31.12.2024
Основные средства в организации	36 354	20 906	17 845
Арендованное имущество		26 366	16 225
Итого	36 354	47 272	34 070

Наличие и движение основных средств Общества отражено в таблице 2.1. Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе, представлены в таблице 2.4 «Иное использование основных средств».

Арендные обязательства отражены в балансе в строке «Прочие обязательства».

В обеспечение обязательств по кредитным договорам Общества в залог ПАО Промсвязьбанк передано право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001045:3701.

3.2. Финансовые вложения

Суммы долгосрочных финансовых вложений включаются в строку 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Суммы краткосрочных финансовых вложений включаются в строку 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Информация по раскрытию финансовых вложений приведена в расшифровке к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Тыс. руб.

Долгосрочные финансовые вложения	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Доля в УК ООО "Пальмер-М"	50	50	50
<i>Долгосрочные предоставленные займы</i>			
ОРФЕЙ ООО Договор займа №260723/СК-ОРФ от 26.07.23		180 000	
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Соглашение о новации от 31.12.23		420 000	
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО Договор займа № 150621/ТХМШ-РИ от 15.06.2021	1 445 000	1 445 000	
СЕНС АО Договор займа №030322/КА-СЕНС от 03.03.2022		8 301	
СЕНС АО Договор займа № 250122/КА-СЕНС от 25.01.2022		2 268	
Итого	1 445 050	2 055 619	50

Краткосрочные финансовые вложения	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
<i>Краткосрочные предоставленные займы</i>			
Касириди Елена Викторовна Договор займа КА-35/2018 от 19.12.2018	1 000	1 000	
ОРФЕЙ ООО Договор займа №260723/СК-ОРФ от 26.07.23 (срок возврата не позднее 30.06.2025, КС+3,6 % годовых)			180 000
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО Договор займа № 150621/ТХМШ-РИ от 15.06.2021 (срок возврата не позднее 30.06.2025, 14,025 %)			1 445 000
СЕНС АО Договор займа №030322/КА-СЕНС от 03.03.2022 (срок возврата не позднее 03.03.25, 15 %)	8 301		8 301
СЕНС АО Договор займа № 250122/КА-СЕНС от 25.01.2022 (срок возврата не позднее 25.01.25, 8,6%)	2 268		2 268
Итого	11 569	1 000	1 635 569

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в таблице 3.1

3.3. Запасы

Суммы материалов и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Так же по данной строке отражены затраты Застройщика на проектирование и строительство. Жилого комплекса, расположенного по строительному адресу: г. Москва, пер. Нижний Кисловский на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001045:3701. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже:

Тыс. руб.

Затраты Застройщика на проектирование и строительство	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Прямые затраты по объектам ИДП	348 526	844 918	1 944 594
НДС прямых затрат по ИДП		2 541	55 842
Сырье и материалы	84		
Итого	348 610	847 459	2 000 436

Наличие и движение запасов отражено в таблице 4.1

Авансы выданные поставщикам в связи со строительством ЖК отражены в долгосрочной дебиторской задолженности и представлены в таблице 5.1.

3.4. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже и в таблице 5.1:

Тыс. руб.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
<i>Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)</i>		505 137	84 582
в том числе:			
Прочие		479 881	

Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным		25 256	84 582
<i>Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)</i>	428 814	226 839	1 220 934
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным	27 365	33 307	10 974
Расчеты с покупателями и заказчиками	7 472	5 731	4 240
Расчеты по налогам и сборам	7 118	4 842	12 569
Расчеты с персоналом по оплате труда	67	24	
Прочее		3 050	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	386 792	179 885	1 193 151
ИТОГО	428 814	731 976	1 305 516

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о структуре строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса приведена в расшифровке ниже:

Тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчетные счета	275	21 111	13 482
ИТОГО	275	21 111	13 482

Данные стр. 1250 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 (275 тыс. руб.) и 31.12.2023 (21 111 тыс. руб.) соответствуют данным строк 4450 (21 111 тыс. руб.) и 4500 (275 тыс. руб.) Отчета о движении денежных средств соответственно на начало и конец 2024 года.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций. Величина денежных потоков, связанных с расширением масштабов деятельности Общества, включена в состав инвестиционных операций. Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования, включены в раздел денежных потоков от финансовых операций.

3.6. Заемные средства

По строке 1410 и 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражены привлеченные займы. Информация о составе займов приведена в расшифровке ниже:

Тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Долгосрочные кредиты	1 681 567		
ПАО СБЕРБАНК			
Договор №9742 от 09 июня 2021 г	1 681 567		
Долгосрочные займы	4 900		826 911
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО			
Договор №Б/Н от 02.08.2023 (срок возврата не позднее 31.07.2026, ставка 3,1% + КС)			746 588
Договор №Б/Н от 02.08.2023 проценты			80 323
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО			
Договор займа № 170621/РИ-КНТА от 17.06.2021 г.	4 900		
Итого	1 686 467		826 911

Краткосрочные заемные средства	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Краткосрочные кредиты	1 520	2 648 142	3 139 992
ПРОМСВЯЗЬБАНК ПАО			
Договор НКЛ №0357-23-2-0 от 01.08.2023 (срок возврата не позднее 27.06.2025)		488 142	979 992
Договор НКЛ №0358-23-2-0 от 01.08.2023 (срок возврата не позднее 27.06.2025)		2 160 000	2 160 000
ПАО СБЕРБАНК			
Договор №9742 от 09 июня 2021 г проценты	1 520		
Краткосрочные займы	389 394	667 454	646 879
ОРФЕЙ ООО			
Договор №021023/ОРФЕЙ-КИСЛ от 02.10.2023 (срок возврата не позднее 31.12.2025, ставка 3,1% + КС)		12 279	40 787
Договор №021023/ОРФЕЙ-КИСЛ от 02.10.2023 проценты		197	4 230
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО			
Договор №Б/Н от 02.08.2023		166 212	
Договор №Б/Н от 02.08.2023 проценты		2 749	
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО			
Договор займа № 090621/РИ-ЭНТХ от 09.06.2021 г. (срок возврата не позднее 09.06.2025, ставка 5,1%)	990	990	990
Договор займа № 090621/РИ-ЭНТХ от 09.06.2021 г. проценты	43	99	149
Договор займа № 170621/РИ-КНТА от 17.06.2021 г. (срок возврата не позднее 17.06.2025, ставка 5,6%)		4 900	4 900
Договор займа № 170621/РИ-КНТА от 17.06.2021 г. проценты	146	420	695
Договор займа № 270521/РИ-ТХМШ от 27.05.2021 г. (срок возврата не позднее 27.05.2025, ставка 5,1%)	371 500	411 000	410 430
Договор займа № 270521/РИ-ТХМШ от 27.05.2021 г. проценты	16 715	37 160	58 098
СЕНС АО			
Договор №070623/СЕНС-СК от 07.06.2023 (срок возврата не позднее 07.06.2025, ставка 3,5% + КС)		1 500	88 021
Договор №070623/СЕНС-СК от 07.06.2023 проценты		29 947	38 579
Итого	390 915	3 315 596	3 786 871

Проценты по кредитным договорам привязаны к ключевой ставке ЦБ РФ.

Кредитные средства по кредитным договорам с Публичное акционерное общество "ПРОМСВЯЗЬБАНК" предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта Жилого комплекса, расположенного по строительному адресу: г. Москва, пер. Нижний Кисловский, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001045:3701.

В стоимость инвестиционного актива «Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу Москва, Нижний Кисловский переулок, вл. 7, стр. 1» включены проценты по кредитам ПАО Сбербанк и ПАО Промсвязьбанк в размере 1 002 727 тыс. руб.

3.7. Кредиторская задолженность

Суммы кредиторской задолженности включаются в строку 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже и в таблице 5.3:

Тыс. руб.			
Кредиторская задолженность (строка 1520)	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
<i>Кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются менее чем 12 месяцев после отчетной даты)</i>	55 834	61 607	109 054
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	39 632	31 890	89 199
Расчеты с покупателями и заказчиками	2 872	3 595	725
Расчеты по налогам и сборам	13 008	25 952	19 130
Расчеты с персоналом по оплате труда	93	170	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	228		
ИТОГО	55 834	61 607	109 054

Расчеты по налогу на прибыль

В налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за 2024 год база по налогу на прибыль является отрицательной и составляет -65 878 тыс. руб., налог на прибыль отсутствует.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражены развернуто в составе внеоборотных активов (строка 1180 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы») и долгосрочных обязательств (строка 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»), соответственно.

В Отчете о финансовых результатах отложенный налог на прибыль по строке 2412 указан с учетом перерасчета ОНА и ОНО в связи с изменением законодательства, с 01.01.2025г. ставка налога на прибыль организаций составляет 25%. В бухгалтерском балансе на 31 декабря 2024г ОНА (ОНО) отражены с учетом их пересчета по ставке 25%.

Тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма	Наименование показателя	Сумма
2	3	4	5
Прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета - всего (строка 2300 Прибыль (убыток) до налогообложения)	-74 135	Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль - всего (ставка налога 20%) *	14 827
Постоянные разницы, приведшие к постоянным налоговым расходам - всего	293	Постоянные налоговые расходы - всего	-59
Пересчет по ставке 25%			3 868
Налог на прибыль (строка 2410)			18 637

Тыс. руб.

Вычитаемые временные разницы - всего	66 878	Отложенные налоговые активы - всего	18 055
в том числе: возникшие	93 587	в том числе: начисленные	23 397
погашенные	26 709	погашенные	5 342
Налогооблагаемые временные разницы - всего	6 965	Отложенные налоговые обязательства - всего	582
в том числе: возникшие	23 191	в том числе: начисленные	4 638
погашенные	16 225	погашенные	4 056
Отложенный налог на прибыль строка 2412			18 637

По состоянию на 31.12.2024 года в учете и отчетности числятся:

- отложенные налоговые активы в сумме 23 397 тыс. руб., отражены по строке 1180 бухгалтерского баланса;

- отложенные налоговые обязательства в сумме 4 056 тыс. руб., отражены по строке 1420 бухгалтерского баланса.

Тыс. руб.

Прибыль до налогообложения	-74 135
Налог на прибыль, в т.ч.:	18 637
Текущий налог на прибыль	
Отложенный налог на прибыль	18 637
Прочее	
Чистая прибыль (убыток)	-55 498

Чистый убыток за 2024 год составляет – (55 498) тыс. руб.

Комментарии к Отчету о финансовых результатах

3.8. Доходы

Выручка за 2024 год составила 11 813 тыс. руб. (за 2023 год выручка составила 85 611 тыс. руб. от сдачи в аренду собственного недвижимого нежилого имущества - 100%).

Прочие доходы включены в строку 2340 отчета о финансовых результатах и составили 140 тыс. руб.

3.9. Расходы

Расшифровка расходов строк отчета о финансовых результатах приведена в таблице ниже:
Тыс. руб.

Расшифровка строк отчета о финансовых результатах	на 31.12.2024
Выручка по видам реализуемой продукции (стр 2110)	11 813
Агентское вознаграждение	203
Аренда	10 783
Возмещение услуг связи	7
проезд автотранспорта	100
Эксплуатация	720
Себестоимость продаж (стр. 2120)	495
Аренда	124
Эксплуатация	371
Коммерческие расходы (стр 2210)	
Управленческие расходы (стр 2220)	83 079
Абонентская плата за телефон	11
Амортизация	6 538
Аренда земельного участка	8 909
Аренда юр.адреса	151
Водоснабжение и канализация	239
Вывоз отходов IV-V класса опасности	58
Имущественные налоги	54 655
Клининг	364
Консультационные услуги	1 012
Нотариальные услуги	23
Обеспечение связью	60
Оплата больничного	17
Оплата труда	4 842
Охрана объектов	1 525
Право использования программы для ЭВМ «Контур.Экстерн»	2
Программное обеспечение	90
прочие	29
Прочие расходы	161
Расходы по обл. системы вытяжной противодым. вентиляции	149
Расходы по обл. тепл. узла	281
Ремонт	282
Страхование имущества	2
Страховые взносы	1 162
Теплоэнергия	39
Теплоэнергия	1 114
Техобслуж. и эксп.лифтов	277
Электроэнергия	1 089

Прочие доходы и расходы	
Доходы от участия в других организациях (стр. 2310)	
Проценты к получению (стр.2320)	242 510
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	349
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	242 161
Проценты к уплате (стр.2330)	234 420
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	122 918
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	111 502
Прочие доходы (стр. 2340)	140
Прочие внереализационные доходы (расходы)	140
Прочие расходы (стр. 2350)	10 604
Доходы (расходы), связанные с ликвидацией основных средств	84
Прочие внереализационные доходы (расходы)	9 144
Расходы на услуги банков	66
Резервы по сомнительным долгам	1 000
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	287
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	18
Штрафы, пени, неустойки(административные , перечисляемые в бюджет)	6

Управленческие расходы ежемесячно в полном размере признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности.

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 74 135 тыс. руб. (за 2023 год получена прибыль до налогообложения в сумме 182 594 тыс. руб.), с учетом изменения ОНА чистый убыток отчетного года составил (55 498) тыс. руб. (за 2023 год чистая прибыль 147 245 тыс. руб.).

Чистые активы положительные:

на 31.12.22 года составили 154 492 тыс. руб.,

на 31.12.23 года составили 301 608 тыс. руб.,

на 31.12.24 года составили 246 110 тыс. руб.

Общество не считает это обстоятельство критичным и способным повлиять на непрерывность деятельности в обозримом будущем, так как Общество осуществляет строительство Жилого комплекса по адресу: Москва, пер. Нижний Кисловский, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001045:3701. Планируемые сроки начала продаж покупателям 3 квартал 2025 года. Окончание строительства Обществом объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 4 квартал 2028 года.

Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Наличие убытков на этапе строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обусловлено спецификой деятельности застройщика.

Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по

мнению Общества, не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;
- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- Общество не предполагает снижение спроса на недвижимость в 2025 г.
- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2025 году и последующих периодах. В результате у Общества отсутствуют сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

3.10. Резервы

В 2024 году Обществом был сформирован резервы под обесценение финансовых вложений в сумме 1 000 тыс. руб. Резервы по сомнительным долгам и иные резервы в соответствии с требованиями ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» (в т.ч. резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов) не создавались, в связи с отсутствием необходимости их формирования.

4. Прочая информация

4.1. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2024 г. является:
Трудел Айсель Айдын Кызы (доля владения- 30 %)

Список аффилированных лиц Общества по состоянию на 31.12.2024 г.:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Количество долей аффилированного лица в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, %
-----	---	--	---	---

1.	Садыков Георгий Равильевич	Согласие на обработку персональных данных не получено	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа данного юридического лица; лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
2.	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет Инвест"	115477, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЦАРИЦЫНО, УЛ ДЕЛОВАЯ, Д. 20	лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица; лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	100%
3.	Общество с ограниченной ответственностью "Сенс Девелопмент"	123242, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, УЛ БАРИКАДНАЯ, Д. 19, СТР. 1, ПОМЕЩ. 4/1	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
4.	Общество с ограниченной ответственностью "Пальмер-М"	115477, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЦАРИЦЫНО, УЛ ДЕЛОВАЯ, Д. 20	юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица; лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
5.	Общество с ограниченной ответственностью "Дион"	115477, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЦАРИЦЫНО, УЛ ДЕЛОВАЯ, Д. 20	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
6.	Ткачев Алексей Сергеевич	Согласие на обработку персональных данных не получено	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
7.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Логос"	121087, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИЛЕВСКИЙ ПАРК, УЛ НОВОЗАВОДСКАЯ, Д. 8, К. 4, ЭТАЖ/ПОМЕЩ. 1/VIII, КОМ/ОФИС 4/3	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
8.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Сенс.Сухаревская"	123290, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, УЛ ЕРМАКОВА РОЦА, Д. 7А, СТР. 1	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
9.	ООО СЗ "Сенс.Свиридова"	115477, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЦАРИЦЫНО, УЛ ДЕЛОВАЯ, Д. 20	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
10.	Общество с ограниченной ответственностью "Орфей"	115477, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЦАРИЦЫНО, УЛ ДЕЛОВАЯ, Д. 20	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-

11.	Акционерное общество "Сенс"	125009, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПЕР ВОЗНЕСЕНСКИЙ, Д. 11, СТР. 2	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
12.	Акционерное общество "Информ девелопмент"	115201, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МОСКВОРЕЧЬЕ-САБУРОВО, УЛ КОТЛЯКОВСКАЯ, Д. 4	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде (безналичная форма расчетов):

Тыс. руб.

наименование связанной стороны	вид операций	стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2023		стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2024		объем операций за 2024 год	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО	аренда/субаренда 1 кв 2024					40 824,00	40 824,00
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО	Займ выданный срок до 30.06.2025	1 879 593,90		2 082 255,15		202 661,25	
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО	Займ полученный срок до 09.06.2025		1 089,01		1 139,50		50,49
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО	Займ полученный срок до 17.06.2025		5 320,27		5 594,67		274,40
РАССВЕТ ИНВЕСТ ООО	Займ полученный срок до 27.05.2025		448 159,82		468 527,94	570,00	20 938,13
ПАЛЬМЕР-М ООО	аренда/субаренда 1 кв 2024	700,00				700,00	1 400,00
ПАЛЬМЕР-М ООО	аренда/субаренда 1 кв 2024		660,89		660,89		
ПАЛЬМЕР-М ООО	аренда/субаренда 1 кв 2024			100,00		100,00	
ОРФЕЙ ООО	аренда/субаренда 1 кв 2024	15,14				30,28	45,43
ОРФЕЙ ООО	Займ выданный срок до 30.06.2025	192 617,75		230 597,75		37 980,00	
ОРФЕЙ ООО	Займ полученный срок до 31.12.2025		12 476,90		45 017,64		32 540,75
ДИОН ООО	аренда/субаренда 1 кв 2024					37,80	37,80
СЕНС.СВИРИДОВА ООО	аренда/субаренда 1 кв 2024	15,33				30,67	46,00
СЗ СЕНС.СУХАРЕВСКАЯ АО	аренда/субаренда 1 кв 2024	15,00				30,00	45,00
СЕНС АО	Управление 4 кв 2028	149 052,49			40 901,29	566 807,08	756 760,86
СЕНС АО	Займ выданный срок до 03.03.25	10 568,92		11 814,01		1 245,09	
СЕНС АО	Займ выданный срок до 25.01.25	2 644,74		2 839,78		195,05	
СЕНС АО	Займ полученный срок до 07.06.2025		31 446,92		126 599,30		95 152,38

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. Все операции со связанными сторонами в 2024 осуществлялись денежными средствами.

Дивиденды в 2024 году не начислялись и не выплачивались.

Вознаграждение основному управленческому персоналу

В основной управленческий персонал Общества входят генеральный директор и его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

Тыс. руб.

Виды вознаграждений	За 2023 год	За 2024 год
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:	8 854	6 020
оплата труда	6 363	4 788
ежегодный оплачиваемый отпуск	272	61
обязательные платежи во внебюджетные фонды	2 218	1 172

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу в 2023 и 2024 году Обществом не выплачивались.

4.2. Выданные и полученные обеспечения обязательств.

Информация о структуре Выданных и Полученных обязательствах приведена в Приложениях к настоящим Пояснениям.

Приложение 1 «Выданные обязательства»

Приложение 2 «Полученные обязательства».

4.4 Условные обязательства

Разногласий с налоговыми органами в 2024 году Общество не имело.

Обществом на конец года проведена инвентаризация основных средств, денежных средств на расчетных счетах Общества, товарно-материальных ценностей, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (Приказ о проведении инвентаризации № 01/12/24-СК от 31.12.2024 года).

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

4.5. Дополнительная информация

В 2024 году ООО СЗ "Сенс.Кисловский" не получало государственной помощи или каких-либо средств на целевое финансирование.

ООО СЗ "Сенс.Кисловский" не осуществляло совместную деятельность.

События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет.

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2025 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

Информация о рисках

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2023-2025г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

Исправление ошибок

Общество не выявило в 2024 г. существенные ошибки.

Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Сенс.Кисловский», в лице

Генеральный Директор



Садыков Г.Р.

по доверенности № б/н от 29.01.2025

«31» марта 2025 г.

Выданные обязательства

Приложение 1*

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ООО СЗ "Сенс.Свиридова"	АО МОСОБЛБАНК	№7439-П/1	поручительство	1 450 000 000,00	12.03.2024	31.12.2027
ООО СЗ "СЕНС.КИСЛОВСКИЙ"	ПАО Промсвязьбанк	№ Н-1/0357-23-2-0/0358-23-2-0	залог (ипотека)	1 132 026 000,00	27.10.2023	До прекращения основного обязательства
АО СЗ "Сенс.Сухаревская"	ПАО Промсвязьбанк	№ ЗП-24/ГА/0371	поручительство	765 000 000,00	05.12.2024	31.12.2032
АО СЗ "Сенс.Сухаревская"	АО МОСОБЛБАНК	№ 7402-П/2	поручительство	20 491 172 320,00	05.12.2024	31.12.2033
АО СЗ "Сенс.Сухаревская"	АО МОСОБЛБАНК	№ 7415-П/2	поручительство	4 265 953 886,00	05.12.2024	31.12.2033

Полученные обязательства

Приложение 2

Организация, которая предоставила обеспечение	Организация, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
АО "Информ Девелопмент"	ПАО Промсвязьбанк	ДЛ-4/0357-23-2-0	залог доли	50 000	01.08.2023	До прекращения основного обязательства
ООО "Рассвет Инвест"	ПАО Промсвязьбанк	1П/0357-23-2-0	поручительство	-	01.08.2023	27.08.2028
АО СЗ "Сенс.Сухаревская"	ПАО Промсвязьбанк	2П/0357-23-2-0	поручительство	-	03.02.2025	27.08.2028
ООО СЗ "Сенс.Свиридова"	ПАО Промсвязьбанк	3П/0357-23-2-0	поручительство	-	03.02.2025	27.08.2028
ООО "Рассвет Инвест"	ПАО Промсвязьбанк	ДЛ-1/0358-23-2-0	залог доли	25 000	01.08.2023	До прекращения основного обязательства
ООО "Рассвет Инвест"	ПАО Промсвязьбанк	1П/0358-23-2-0	поручительство	-	01.08.2023	До прекращения основного обязательства
АО СЗ "Сенс.Сухаревская"	ПАО Промсвязьбанк	2П/0358-23-2-0	поручительство	-	03.02.2025	27.08.2028
ООО СЗ "Сенс.Свиридова"	ПАО Промсвязьбанк	3П/0358-23-2-0	поручительство	-	03.02.2025	27.08.2028