

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»
за 2024 год
Текстовая часть**

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ» (далее – Общество) ИНН 9102035753 зарегистрировано 24 октября 2014 года, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении Общества внесена запись за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1149102064836.

С 17.03.2022 новое наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ».

Юридический адрес: 299053 г. Севастополь ул. Вакуленчука, д.41.

Размер уставного капитала Общества составляет 63 000,00 (Шестьдесят три тысячи) рублей.

Доли в уставном капитале Общества по состоянию на отчетную дату распределены следующим образом:

- ООО «ПОРТО ФРАНКО» - 100% Уставного капитала (с 10.03.2022).

На 31.12.2024 бенефициарными владельцами являются гражданин РФ Андриец Вадим Васильевич (ИНН 910221923209) и гражданин РФ Ящук Виктор Анатольевич (ИНН 710411229748).

Единоличным исполнительным органом является директор Никифоров Илья Николаевич.

Численность работающих в Обществе составляла на 31.12.2024 – 7 человек, на 31.12.2023 - 7 человек.

Предметом (видом) деятельности Общества в соответствии с учредительными документами является:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- другие виды деятельности, не запрещенные Законом.

В отчетном периоде Общество в качестве заказчика-застройщика по договорам долевого участия в строительстве осуществляло строительство подрядным способом объектов, предусмотренных проектом Западный берег Камышовой бухты г. Севастополь. Проект включает многоэтажные жилые дома ПК-7 (шестая очередь), ПК-8, ПК-9 (седьмая очередь), ПК-10, ПК-11 (восьмая очередь), ПК-12 (девятая очередь), объекты общественного назначения, гаражи боксового типа (вторая очередь) и базу транспортного маломерного флота с объектами обслуживания и апартаментами (десятая очередь) на земельных участках, принадлежащих Обществу на праве собственности.

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов от 29 июля 1998г. №34н.

2. Учетная политика

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения их не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты.

2.2. Основные средства

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение и сооружение. В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Земельные участки отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по переоцененной стоимости. Обществом, чтобы стоимость основных средств, отражаемых по переоцененной стоимости, существенно не отличалась от справедливой стоимости, проводится ежегодная проверка по выявлению факторов, свидетельствующих об изменении справедливой стоимости земельных участков и при необходимости проводится соответствующая переоценка.

2.3. Материально-производственные запасы.

Материально - производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Отнесение затрат к фактическим затратам на приобретение МПЗ осуществляется согласно п. 9 ФСБУ 5/2019. К фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся затраты по заготовке и доставке МПЗ до места их использования, включая расходы по страхованию, а также затраты по доведению МПЗ до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии, их оценка производится методом ФИФО.

2.4. Учет операций по строительству жилых домов и расчетов с дольщиками

Объектом строительства является многоквартирный дом. Общие расходы, относящиеся ко всем объектам строительства, распределяются пропорционально площади объектов.

Затраты по строительству многоквартирного дома (далее МКД) распределяются по жилым и нежилым помещениям, входящих в состав данного МКД, и формируют балансовую стоимость данных помещений (как являющихся объектами договоров долевого участия в строительстве, так и подлежащих реализации по договорам купли-продажи) пропорционально одному из выбранных экономических показателей (площади помещений, стоимости реализации помещений или сметной стоимости помещений).

В бухгалтерском учете затраты на строительство жилого дома и содержание застройщика учитываются на счете 20 «Основное производство».

НДС, предъявленный поставщиками товаров (работ, услуг), используемых при строительстве жилого дома, учитывается на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» и отражается в бухгалтерском балансе по статье «Незавершенное производство» группы статей «Запасы». При этом НДС, который приходится на помещения коммерческого назначения и недвижимое имущество, не входящее в состав общего имущества, будет приниматься к вычету в установленном законодательством порядке. НДС, который приходится на жилую часть строящихся объектов и распределяемый между объектами недвижимости, не будет принят к вычету, а будет включен в себестоимость соответствующих объектов недвижимости.

На дату составления отчетности не представляется возможным достоверно распределить общую сумму НДС, предъявленную поставщиками и подрядчиками.

В бухгалтерском балансе данные о расходах на строительство многоквартирных домов подлежат представлению по строке 1210 «Запасы». Данные расходы в будущем сформируют инвестиционную стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче дольщикам, или сформируют себестоимость объектов недвижимости, подлежащих реализации.

Общество не отражает в отчетности обязательства по передаче квартир дольщикам и обязательства дольщиков по выплате цены договора долевого участия в строительстве, возникающих при заключении соответствующего договора.

2.5. Признание дохода.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается для целей налогообложения по мере начисления.

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от продажи объектов недвижимости и от оказания услуг заказчика-застройщика.

Прочими доходами являются поступления, связанные с другими поступлениями согласно п.7 ПБУ 9/99.

2.6. Денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам относятся финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты). К денежным эквивалентам могут быть отнесены, например, открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, либо срок которых не превышает 3 месяца; векселя банков, срок погашения которых установлен «по предъявлению», либо не превышает 3 месяца.

2.7. Сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Сравнительные показатели бухгалтерской отчетности за 2024 год не корректировались.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Основные средства

Информация о первоначальной стоимости и сумме начисленной амортизации по основным группам основных средств на начало и конец отчетного года, а также о движении основных средств в течение отчетного года представлена в Таблице 2.1 Табличной части настоящих Пояснений.

Ликвидационная стоимость основных средств, приведенных в таблице 2.1. настоящих пояснений признается равной нулю, т.к. не ожидается поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования или ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Информация о наличии и движении капитальных вложений во внеоборотные активы представлена в Таблице 2.2.

В Таблице 2.4 приведена информация об ином использовании основных средств.

Данные о переданных в залог основных средствах представлены балансовой стоимостью земельных участков. Залог предоставлен по кредитным обязательствам Общества. Залоговая стоимость переданного имущества отражена в таблице 8 Табличной части настоящих Пояснений.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Общество переоценило земельные участки по справедливой стоимости. Суммы прироста первоначальной стоимости указанных объектов отнесены на добавочный капитал. Результаты переоценки в разрезе земельных участков отражены в Таблице 2.1 Табличной части настоящих Пояснений. По состоянию на 31 декабря 2024 г. балансовая стоимость земельных участков не пересматривалась по причине отсутствия факторов, свидетельствующих об изменении справедливой стоимости данных земельных участков.

Сроки полезного использования в разрезе групп основных средств:

Группы ОС	Срок полезного использования
Здания	до 26 лет
Офисное оборудование	от 2 до 3 лет

3.2. Запасы и незавершенное производство

Данные о наличии и движении запасов и готовой продукции представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 4.1.

Данные о наличии и движении затрат в незавершенном производстве за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 4.1.

Данные в разрезе элементов затрат за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 6.

Затраты в незавершенном производстве в основном представляют собой затраты в виде выполненных проектных и строительно-монтажных работ по незавершенному строительству объектов недвижимого имущества, предназначенных для передачи участникам долевого строительства или последующей продажи.

Затраты в незавершенном производстве также включают в себя общехозяйственные затраты, осуществленные в период строительства, как непосредственно связанные со строящимися объектами.

Готовая продукция представляет собой завершенные строительством жилые и нежилые помещения, подлежащие передаче по договорам участия в долевом строительстве или предназначенные для реализации по договорам купли-продажи.

Жилые и нежилые помещения в построенных объектах, предназначенные для передачи по договорам долевого участия в строительстве или для реализации по договорам купли-продажи приняты к бухгалтерскому учету в качестве готовой продукции. Стоимость помещений сформирована путем распределения затрат по строительству объектов (многоэтажных жилых домов) пропорционально цене передачи/реализации (в случае наличия заключенного договора долевого участия в строительстве или договора купли-продажи) или плановой цене реализации (цене коммерческого предложения на 30.11.2024) по помещениям, на которые еще не заключены соответствующие договоры.

На конец отчетного периода Обществом проведена проверка на превышение фактической себестоимости запасов их чистой стоимости продажи. Признаков обесценения запасов не выявлено и резерв под обесценение не создавался.

3.3. Дебиторская задолженность

Данные о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.1.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует и резерв по сомнительным долгам не создавался.

3.4. Кредиторская задолженность

Данные о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.3.

Долгосрочная задолженность по заемным средствам представлена задолженностью по долгосрочным кредитам, а также займам, полученным от связанных сторон.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и раскрытия счетов эскроу была полностью погашена задолженность по целевому кредиту.

Данные о наличии просроченной кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.4.

Общая величина начисленных процентов, включенная в стоимость строительства инвестиционного актива в виде многоквартирных жилых домов, составила за отчетный год 61 531 тыс. руб., за год, предшествующий отчетному – 84 137 тыс. руб.

Общая сумма заключенных договоров долевого участия в строительстве на конец отчетного периода составляет 855 183 тыс. руб., на конец года, предшествовавшего отчетному - 1 516 070 тыс. руб.

3.5. Доходы и расходы по основным видам деятельности

Доходами от основных видов деятельности является выручка от продажи объектов недвижимости, а также доходы от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве в размере цены договора долевого участия в строительстве.

Расходами от обычных видов деятельности является себестоимость реализованных объектов недвижимости, а также расходы на содержание застройщика.

3.6. Прочие доходы и расходы

За отчетный период прочие доходы в основном представлены доходами в виде процентов по предоставленным займам в сумме 808 тыс. руб. За период, предшествующий отчетному, прочие доходы в основном представлены доходами в виде процентов по предоставленным займам в сумме 1 750 тыс. руб.

Прочие расходы за отчетный период представлены:

- Курсовые разницы, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости обязательств по приобретению прав на земельные участки, подлежащих оплате в рублях в размере 273 637 тыс. руб. Официальный курс иностранной валюты (доллар США) к рублю, установленный соглашением сторон, составляет на 31.12.2024 - 104,90 руб. за 1 доллар США. Курсовые разницы представлены в отчете о финансовых результатах свернуто.

- Прочие расходы, связанные с содержанием и обслуживанием законченных строительством объектов, в сумме 10 056 тыс. руб.

- Платежами по налогу на имущество в сумме 2 489 тыс. руб.

- Платежами по земельному налогу в части земельных участков, строительство на которых окончено и объекты переданы дольщикам, но не завершено процесс государственной регистрации, в сумме 313 тыс. руб.

- Госпошлина за совершение регистрационных действий по объектам недвижимости и заключаемым договорам с ними в сумме 2 154 тыс. руб.

- иные расходы в сумме 419 тыс. руб.

Прочие расходы за период, предшествовавший отчетному, представлены:

- платежами по земельному налогу в части земельных участков, строительство на которых окончено и объекты переданы дольщикам, но не завершено процесс государственной регистрации, в сумме 538 тыс. руб.,

- прочие расходы, связанные с содержанием и обслуживанием законченных строительством объектов, в сумме 749 тыс. руб.,

- иные расходы в сумме 551 тыс. руб.

3.7. Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности.

Данные о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 7.

3.8. Обеспечения обязательств и платежей полученные и выданные

Данные о наличии выданных обеспечений за отчетный и предшествующие отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 8.

По состоянию на 31.12.2023 обязательства Общества по кредитному договору обеспечены следующим:

- Ипотека земельных участков, кадастровые номера 91:02:004005:1505 и 91:02:004005:1506, в соответствии с Договором об ипотеке, заключенным между Банком и Обществом.
- Залог имущественных прав по Договору генерального подряда.
- Залог прав по Договору банковского счета (заложенный счет), согласно Договору залога прав по Договору банковского счета (заложенный счет), заключенному между Банком и Обществом.

- Ипотека Объекта (частей Объекта) незавершенного строительства, возводимого в рамках реализации Проекта, в соответствии с Договором об ипотеке, подлежащим заключению между Банком и Обществом.
- Ипотека жилых и нежилых помещений Объекта, расположенного по адресу, после его ввода в эксплуатацию, в соответствии с Договором об ипотеке, подлежащим заключению между Банком и Обществом.

По состоянию на 31.12.2023 в составе обеспечений полученных отражены денежные средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу до завершения строительства.

3.9. Расчеты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Обществом в применялись пониженные налоговые ставки по налогу на прибыль организации размере 6% по доходам (расходам), в том числе внереализационным доходам (расходам), полученным (понесенным) от всех видов деятельности, указанных в договоре об осуществлении деятельности в специальной экономической зоне (далее - СЭЗ).

При этом в 2025 году в соответствии с Постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2025 г. по делу №А84-1516/2024. вступило в силу решение Арбитражного суда города Севастополя от 23 августа 2024 года, которым признан недействительным указанный выше договор об осуществлении деятельности в специальной экономической зоне. Обществом вступление в силу данного судебного решения рассматривается как корректирующее событие после отчетной даты. Обществом были пересчитаны отложенные налоговые активы и обязательства, а также соответствующий налог на прибыль за 2024 год по ставке 20 %. Сравнительные показатели бухгалтерской отчетности за 2024 год в связи с данным событием не пересматривались и не корректировались. Обществом на основании требования налоговых органов доначислен налог на прибыль за предшествующие годы в размере 61 638 тыс. руб. в связи с увеличением применяемой ставки по налогу на прибыль с 6% до 20% (стр. 2460 Отчета о финансовых результатах).

Обществом также пересчитаны отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2024 по ставке налога на прибыль в размере 25%, применяемой с 01.01.2025 в связи с изменениями налогового законодательства.

Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения за 2024 год:

№ п/п	Наименование	2024г.
1	Ставка налога на прибыль, %	20%
2	Прибыль (убыток) до налогообложения, тыс. руб.	419 400
3	Условный расход (доход) по налогу на прибыль, тыс. руб. (стр. 1 x стр. 2)	83 880
4	Постоянный налоговый расход (ПНР), тыс. руб.	242
5	Постоянный налоговый доход (ПНД), руб.	-
6	Увеличение(-), уменьшение (+) отложенных налоговых обязательств (ОНО)	71 671
7	Увеличение(+), уменьшение (-) отложенных налоговых активов (ОНА)	41 889
8	Текущий налог на прибыль (стр. 3+стр.4+стр.5+стр.6+стр.7)	197 682
9	Отложенный налог на прибыль (не влияющий на текущий налог на прибыль отчетного периода), в т.ч.	(283 941)
	обусловленный изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок, повлекший увеличение:	
	-отложенных налоговых обязательств при увеличении ставки налога с 6% до 20%	(241 678)
	-отложенных налоговых обязательств при увеличении ставки налога с 20% до 25%	(57 340)
	-отложенных налоговых активов при увеличении ставки налога с 20% до 25%	15 077
	- отложенных налоговых обязательств при исправлении ошибок прошлых лет	(5 500)
	- отложенных налоговых активов при исправлении ошибок прошлых лет	5 500

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2024 год составила по ставке 20% - 197 682 тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства обусловлены в основном разницей в стоимости земельных участков в связи с различиями в бухгалтерском и налоговом учете операций по переоценке данных активов, а также разницей в стоимости готовой продукции в связи с различиями в учете процентов по целевым кредитам, использованным на финансирование строительства.

Отложенные налоговые активы обусловлены различиями в бухгалтерском и налоговом учете курсовых разниц по обязательствам, выраженным в иностранной валюте и подлежащими оплате в рублях по курсу, согласованному сторонами. Так в соответствии с пп. 7.1 п. 4 ст. 271 и пп. 6.1 п. 7 ст. 272 НК РФ при исчислении налога на прибыль курсовые разницы признаются на дату погашения соответствующего обязательства, выраженного в валюте, а в бухгалтерском учете курсовые разницы признаются как на дату погашения обязательства, так и на отчетную дату.

Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения за 2023 год:

№ п/п	Наименование	2023 г.		Итого
1	Ставка налога на прибыль, %	6%	20%	
2	Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	-	(14)	(14)
3	Условный расход (доход) по налогу на прибыль, тыс. руб. (стр. 1 x стр. 2)	-	(3)	(3)
4	Постоянный налоговый расход (ПНР), тыс. руб.	-	368	368
5	Постоянный налоговый доход (ПНД), руб.		-	-
6	Увеличение(-), уменьшение (+) отложенных налоговых обязательств (ОНО)	-	-	-
7	Увеличение(+), уменьшение (-) отложенных налоговых активов (ОНА)	-	-	-
8	Текущий налог на прибыль (стр. 3+стр.4+стр.5+стр.6+стр.7)	-	365	365

При этом сумма начисленных отложенных обязательств в размере 90 200 тыс. руб. по разнице в налоговой и бухгалтерской стоимости земельных участков в связи с проведенной на 31.12.2023 г. переоценкой земельных участков отнесена на добавочный капитал.

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2023 год составила

- по ставке 6% - 0 тыс. руб.;
- по ставке 20% - 365 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль = условный расход по налогу на прибыль – Постоянный налоговый доход (ПНД) + Постоянный налоговый расход (ПНР) + изменение отложенных налоговых активов (ОНА)- изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО), т.е. ТНП = 0 - 3 +368+ 0 – 0 = 365 тыс. руб.

4. События после отчетной даты.

Прокуратурой города Севастополя в Арбитражный суд города Севастополя подан иск к Правительству города Севастополя и Обществу о признании заключенного между ними договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории города федерального значения Севастополя недействительной (ничтожной) сделкой. На дату подготовки настоящей отчетности в соответствии с Постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2025 г. по делу №А84-1516/2024. вступило в силу

решение Арбитражного суда города Севастополя от 23 августа 2024 года, которым признан недействительным указанный выше договор об осуществлении деятельности в специальной экономической зоне. Обществом вступление в силу данного судебного решения рассматривается как корректирующее событие после отчетной даты.

Влияние указанного события на показатели бухгалтерской отчетности представлено в п. 3.9 настоящих пояснений.

Иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, отсутствуют.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

5. Прибыль и чистые активы Общества

По итогам 2024 года у Общества прибыль от продаж по основным видам деятельности (строка 2200 Отчета о финансовых результатах) составила 679 712 тыс. руб. При этом чистый убыток за 2024 год после налогообложения составил 52 151 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах). Формирование чистого убытка отчетного периода в основном обусловлено пересчетом отложенных налоговых активов и обязательств в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль.

Чистые активы Общества на 31.12.2024г. составляют 1 848 121 тыс. руб. и превышают уставный капитал в размере 63 тыс. руб., что соответствует требованиям закона "Об Обществах с ограниченной ответственностью".

По итогам 2023 года у Общества отсутствовала выручка и прибыль от продаж по основным видам деятельности. При этом чистый убыток за 2023 год после налогообложения составил 384 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

На 31.12.2023 г. чистые активы Общества составляют 487 141 тыс. руб. и превышают уставный капитал в размере 63 тыс. руб., что соответствует требованиям закона "Об Обществах с ограниченной ответственностью".

6. Непрерывность деятельности

В отчетном периоде Обществом завершено строительство следующих объектов, предусмотренных проектом Западный берег Камышовой бухты г. Севастополь: многоэтажные жилые дома ПК-7 (шестая очередь), ПК-8, ПК-9 (седьмая очередь).

Прибыль от продаж (стр. 2200 отчета о финансовых результатах) составила 708 302 тыс. руб. За счет полученной выручки были полностью погашены обязательства по кредитным договорам, а также иные текущие обязательства.

Оборотные активы в размере 2 078 645 тыс. руб. значительно превышают величину краткосрочных обязательств Общества в размере 1 297 445 тыс. руб.

Общество планирует продолжать застройку на собственном земельном участке за счет привлекаемых кредитных ресурсов, обеспеченных средствами участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке следующих объектов: многоэтажные жилые дома ПК-10, ПК-11 (восьмая очередь), ПК-12 (девятая очередь), объекты общественного назначения, гаражи боксового типа (вторая очередь) и базу транспортного маломерного флота с объектами обслуживания и апартаментами (десятая очередь).

На конец отчетного периода просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества как минимум в течение 12 месяцев, следующих за отчетной датой и не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

7. Потенциально существенные риски

Страновые и региональные риски

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в то же время российская экономика подвержена негативному влиянию из-за санкций, введенных против России некоторыми странами.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как незначительная.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как незначительные.

Риски изменения процентных ставок

Общество подвержено риску изменения процентных ставок, поскольку имеет значительную задолженность по займам и имеет необходимость привлечения заемных и кредитных средств для финансирования реализуемых проектов.

Руководством принимается во внимание наличие указанного риска: на регулярной основе проводится анализ возможных источников финансирования.

8. Информация о связанных сторонах

По состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 связанными сторонами являлись:

Никифоров Илья Николаевич	Директор
ООО «ПОРТО ФРАНКО»	Участник, 100% Уставного капитала (с 10.03.2022)
Андриец Вадим Васильевич (ИНН 910221923209)	Бенефициарный владелец
Яшук Виктор Анатольевич (ИНН 710411229748)	Бенефициарный владелец

Сумма вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (краткосрочные вознаграждения) за 2024 год составила 65 тыс. руб.

Сумма вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (краткосрочные вознаграждения) за 2023 год составила 65 тыс. руб.

Информация о сделках со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанных сторон	Характер отношений со связанными сторонами	Виды операций	2023 год				2024 год			
				Объем совершенных операций, тыс.руб.	Объем операций исполнения которых на конец отчетного периода не завершено, тыс.руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс.руб.	Объем совершенных операций, тыс.руб.	Объем операций исполнения которых на конец отчетного периода не завершено, тыс.руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс.руб.
1	Андреев Вадим Васильевич (ИНН 910221923209) (Займодавец по договору займа)	Бенефициарный владелец	Получение (возврат) займа	- (-)	1 232	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Не применимо	- (-)	1 232	Перечисление денежных средств, в течение периода, превышающего 12 месяцев	Не применимо
			Начисление (оплата) процентов	- (-)	- (-)			- (-)	- (-)		
2	Никифоров Илья Николаевич (ИНН 920355390100) (Займодавец по договору займа)	Лицо, являющееся единоличным исполнительным органом Общества	Получение (возврат) займа	1 (-)	1 (-)	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Не применимо	- (1)	- (-)	Перечисление денежных средств, в течение периода, превышающего 12 месяцев	Не применимо
			Начисление (оплата) процентов	- (-)	- (-)			- (-)	- (-)		
3	ООО "Мидельвейс" (Арендодатель по договорам аренды нежилых помещений)	Лицо, одновременно являющееся руководителем в организации-контрагенте и руководителем в организации, оказывающей существенное влияние на Общество	Начислено (оплачено) платежей	1 574 (1 432)	1 732	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Не применимо	1 452 (1 570)	1 614	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Не применимо
4	ООО "Мидельвейс" (Исполнитель по договору оказания услуг)		Начислено (оплачено) платежей	36 000 (36 032)	940			Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Не применимо		
5	ООО "Синергия" (Поручитель по договору поручения)	Руководитель Общества является руководителем организации-контрагента (существенное влияние)	Перечислено (возмещено) по поручению	- (-)	29 (-)	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	- (-)	- (-)	29 (-)	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	-

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

Табличная часть.

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2024 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023 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 2024 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2023 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2024 г.					
	5251	за 2023 г.					

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

Наименование показателя	Код	за 2024 г.	за 2023 г.
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	-	-	-
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	-	794 824	199 734

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		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 2024 г.	11 477	-	-	(7 540)	-	-	-	3 937	-
	5311	за 2023 г.	21 667	-	-	(10 190)	-	-	-	11 477	-
в том числе:											
Выданные займы	5302	за 2024 г.	11 477	-	-	(7 540)	-	-	-	3 937	-
	5312	за 2023 г.	21 667	-	-	(10 190)	-	-	-	11 477	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023 г.	83 456	-	-	(83 456)	-	-	-	-	-
в том числе:											
Депозиты	5306	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023 г.	83 456	-	-	(83 456)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024 г.	11 477	-	-	(7 540)	-	-	-	3 937	-
	5310	за 2023 г.	105 123	-	-	(93 646)	-	-	-	11 477	-

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	-	-	-

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	-	-	-

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	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	восста- новление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024 г.	75 866	-	71 879	-	(74 453)	(60)	-	-	73 232	-
	5530	за 2023 г.	11 218	-	67 043	-	(2 395)	-	-	-	75 866	-
в том числе:												
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024 г.	-	-	55 217	-	-	-	-	-	55 217	-
	5531	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024 г.	67 305	-	10 211	-	(65 952)	-	-	-	11 564	-
	5532	за 2023 г.	4 452	-	63 320	-	(467)	-	-	-	67 305	-
Прочая	5513	за 2024 г.	8 561	-	6 451	-	(8 501)	(60)	-	-	6 451	-
	5533	за 2023 г.	6 766	-	3 723	-	(1 928)	-	-	-	8 561	-
Итого	5500	за 2024 г.	75 866	-	71 879	-	(74 453)	(60)	-	X	73 232	-
	5520	за 2023 г.	11 218	-	67 043	-	(2 395)	-	-	X	75 866	-

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	-	-	-	-	-	-

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 краткосроч- ную 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 2024 г.	1 902 931	948 272	62 174	-	-	(2 912 146)	1 232
	5571	за 2023 г.	578 906	1 239 888	84 137	-	-	-	1 902 931
в том числе: кредиты	5552	за 2024 г.	1 646 213	948 272	62 174	-	-	(2 656 659)	-
	5572	за 2023 г.	322 188	1 239 888	84 137	-	-	-	1 646 213
займы	5553	за 2024 г.	1 232	-	-	-	-	-	1 232
	5573	за 2023 г.	1 232	-	-	-	-	-	1 232
прочая	5554	за 2024 г.	255 486	-	-	-	-	(255 486)	-
	5574	за 2023 г.	255 486	-	-	-	-	-	255 486
в том числе: обязательства, связанные с приобретением прав на земельные участки	5555	за 2024 г.	255 486	-	-	-	-	(255 486)	-
	5575	за 2023 г.	255 486	-	-	-	-	-	255 486
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024 г.	22 952	1 192 895	(6 475)	(2 824 136)	-	2 912 146	1 297 382
	5580	за 2023 г.	36 503	12 151	-	(25 702)	-	-	22 952
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024 г.	14 347	53 134	-	(14 347)	-	-	53 134
	5581	за 2023 г.	30 846	9 203	-	(25 702)	-	-	14 347
авансы полученные	5562	за 2024 г.	-	579 969	-	-	-	-	579 969
	5582	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024 г.	2 129	264 513	-	(2 129)	-	-	264 513
	5583	за 2023 г.	31	2 098	-	-	-	-	2 129
кредиты	5564	за 2024 г.	-	-	-	(2 656 659)	-	2 656 659	-
	5584	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024 г.	1	3 000	-	(3 001)	-	-	-
	5585	за 2023 г.	-	1	-	-	-	-	1
прочая	5566	за 2024 г.	6 475	18 643	(6 475)	-	-	-	18 643
	5586	за 2023 г.	5 626	849	-	-	-	-	6 475
обязательства, связанные с приобретением прав на земельные участки	5567	за 2024 г.	-	273 637	-	(148 000)	-	255 486	381 123
	5587	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2024 г.	368 668	269 012	62 174	(318 562)	-	X	381 292
	5570	за 2023 г.	297 634	11 750	84 137	(25 702)	(74)	X	367 745

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	-	-	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2024 г.	за 2023 г.
Материальные затраты	5610	36 508	340 590
Расходы на оплату труда	5620	1 124	1 146
Отчисления на социальные нужды	5630	155	143
Амортизация	5640	184	200
Прочие затраты	5650	2 017 991	754 923
Итого по элементам	5660	2 055 963	1 097 002
Фактическая себестоимость проданных товаров	5655	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(1 097 002)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	288 926	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 344 889	-

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	89	96	(122)	-	63
в том числе:						
Резерв по оплате предстоящих отпусков	5701	89	96	(122)	-	63

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	1 332 849	69 441
в том числе:				
Денежные средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу	5801	-	1 332 849	69 441
Выданные - всего	5810	-	1 971 315	581 647
в том числе:				
Ипотека жилых и нежилых помещений в строящемся многоквартирном жилом доме	5811	-	1 640 404	381 913
Ипотека земельного участка	5812	-	199 734	199 734
Залог имущественных прав по договору генерального подряда	5813	-	54 261	-
Договоры поручительства	5814	-	76 916	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024 г.		за 2023 г.	
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 2024 г. 5910	-	-	-	-
	за 2023 г. 5920	-	-	-	-
в том числе:	за 2024 г. 5911	-	-	-	-
	за 2023 г. 5921	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Никифоров Илья
Николаевич**

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.