

**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)

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	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	1 100	(320)	51	(1 151)	-	(113)	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	51	(51)	-	(3)	-	-	-	-

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 за период 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:								
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-	
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-	
	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-	
в том числе:								
Товарный знак "МТРС Солнечный" №525544	5190	за 2023г.	21	29	-	(51)	-	
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-	
	5191	за 2023г.	21	29	-	(51)	-	

Руководитель
(подпись)



Солтыкова Елена
Михайловна
(расшифровка подписи)

28 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.	250	15 664	(98)	(15 566)	250
	5250	за 2023г.	250	-	-	-	250
в том числе:							
Э-30.3 Ресепшн 700х700х1140мм (бук-бавария)	5241	за 2024г.	-	16	16	-	-
	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:			
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.
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Передаваемые 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	5286	-	-	-
(залог и др.)	5287	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Солтыкова Елена
Михайловна

(расшифровка подписи)

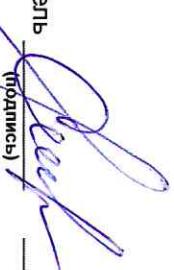
28 марта 2025 г.

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 продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)



Солтыкова Елена


Михайловна

(расшифровка подписи)

28 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:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель  (подпись)
Солтыкова Елена Михайловна (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступление				Изменения за период				На конец периода		
			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	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	30 081	-	175 439	-	(11 056)	-	-	44	-	194 420	-	-	-
	5530	за 2023г.	28 628	(1 290)	7 842	-	(11 319)	-	-	-	-	30 081	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	7 624	-	103 920	-	(2 570)	-	-	-	-	108 975	-	-	-
	5531	за 2023г.	13 090	(1 290)	230	-	(5 696)	-	(1 290)	-	-	7 624	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	6 477	-	70 549	-	(4 338)	-	-	-	-	72 688	-	-	-
	5532	за 2023г.	5 227	-	5 747	-	(4 497)	-	-	-	-	6 477	-	-	-
Прочая	5513	за 2024г.	15 980	-	969	-	(4 148)	-	-	44	-	12 757	-	-	-
	5533	за 2023г.	10 311	-	1 864	-	(1 126)	-	-	-	-	15 980	-	-	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	30 081	-	175 439	-	(11 056)	-	-	44	-	194 420	-	-	-
	5520	за 2023г.	28 628	(1 290)	7 842	-	(11 319)	-	-	-	-	30 081	-	-	-

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			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	примитациясея проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	37 689	656 933	-	(319 161)	-	-	-	375 460
в том числе:										
кредиты	5571	за 2023г.	138 176	95 364	-	(195 851)	-	-	-	37 689
	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	37 689	374 731	-	(319 161)	-	-	-	93 259
	5573	за 2023г.	138 176	95 364	-	(195 851)	-	-	-	37 689
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Договор о возобновлении кредитной линии по строительству МКД Дом на Библиотечной	5555	за 2024г.	-	282 201	-	-	-	-	-	282 201
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	27 082	5 727	-	(22 840)	-	-	-	10 014
	5580	за 2023г.	98 006	3 366	10	(74 302)	-	-	-	27 082
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	26 571	5 360	-	(22 300)	-	-	-	9 631
	5581	за 2023г.	96 229	3 353	-	(73 012)	-	-	-	26 571
авансы полученные	5562	за 2024г.	65	-	-	-	-	-	-	65
	5582	за 2023г.	886	-	-	(821)	-	-	-	65
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	19	111	-	(1)	-	-	-	173
	5583	за 2023г.	44	14	-	(40)	-	-	-	19
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	427	82	-	(392)	-	-	-	117
	5586	за 2023г.	847	(1)	10	(429)	-	-	-	427
Договор о возобновлении кредитной линии по строительству МКД Дом на Библиотечной	5567	за 2024г.	-	174	-	(147)	-	-	-	28
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2024г.	64 771	662 660	-	(342 001)	-	-	-	385 474
	5570	за 2023г.	236 182	98 730	10	(270 153)	-	-	-	64 771

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
(подпись)

Солтыкова Елена
Михайловна
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	53 399	3 076
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	53 399	3 076
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	53 399	3 076

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

Руководитель
(подпись)

Солтыкова Елена
Михайловна
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	3	-	-	3

Руководитель

(подпись)

Солтыкова Елена
Михайловна
(расшифровка подписи)

28 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	416 924	-	-
в том числе:				
счет эскроу	5801	416 924	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель
(подпись)

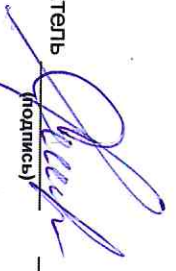
Солтыкова Елена
Михайловна
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель



(подпись)

Солтыкова Елена

Михайловна

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО СЗ «Р.А.И.» за 2024 год.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Р.А.И.» (далее – Общество) за 2024 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации (РСБУ)..

1. Краткая характеристика структуры и деятельности Общества

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РЕД ЭППЛ ИНК»

Сокращенное название: ООО СЗ «Р.А.И.»

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7727805593; КПП 668501001

Юридический адрес: 620026, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Народной Воли, д. 65, оф. 41;

Сведения о государственной регистрации: Общество зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 23.05.2013, основной регистрационный номер 1137746438796

Уставной капитал Общества на 31.12.2024г. составляет 10 000 руб.

Состав членов исполнительных и контрольных органов Общества: руководство текущей деятельностью ООО СЗ «Р.А.И.» осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – генеральным директором – Солтыковой Еленой Михайловной;

Конечные бенефициары:

По смыслу статьи 6.1. Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» у Общества лицами, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом является Акционерное общество Управляющая компания ИНВЕСТСТРОЙ действующее в качестве доверительного управляющего Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом ГринЯрд. Сокращенное фирменное наименование: АО УК «ИНВЕСТСТРОЙ», Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ГринЯрд» ИНН 6672190931 в лице директора - Селенских Наталья Михайловна

Ревизионная комиссия: создание ревизионной комиссии Уставом Общества не предусмотрено.

Виды деятельности:

Уставом Общества предусмотрено право осуществлять любые, не запрещенные законодательством Российской Федерации виды хозяйственной деятельности, соответствующие цели его деятельности, в том числе:

- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- строительство жилых и нежилых зданий;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе и т.д.

Основным видом деятельности Общества в 2024 году являлось оказание услуг специализированного застройщика при строительстве многоквартирного дома (по договорам участия в долевом строительстве). 26.03.2024 получено разрешение на строительство №66-41-85-2024 объекта: «Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже (№1 по ПЗУ)» (далее –МКД) на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0704044:2630

Обособленные подразделения: Общество не имеет обособленных подразделений

Среднесписочная численность: на конец 2024 год - 3 человека, на 31.12.2023 г. – 3 чел, на конец 31.12.2022 г. -2 человека

Ведение бухгалтерского учета осуществляется главным бухгалтером.

Общество подлежит обязательному аудиту в соответствии со статьей 5 Закона от 30.12.2008 г. №307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» и статьей 3 Закона от 30.12.2004 г. №214 –ФЗ

Для проверки и подтверждения правильности годовых отчетов и бухгалтерских балансов общества, Общество привлекает профессионального аудитора, не связанного имущественными интересами с обществом, членами совета директоров (наблюдательного совета) общества, лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Общества.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 год подлежит обязательному аудиту в соответствии со статьей 5 Закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2024 год осуществляется ООО «Агентство «Налоги и финансовое право» ИНН 6659016677 (член СРО Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11606069496).

2. Основные положения учетной политики

2.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, установленных, в том числе, с учетом требований:

- Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43 н;
- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденным Приказом Минфина от 06.10.2008 № 106н;
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов от 31.10.2000 № 94н и другими действующими в Российской Федерации федеральных стандартов учета и иных нормативно-правовыми актами.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает, что организация будет продолжать деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, а обязательства будут погашаться в установленном порядке.

2.2. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражаются активы со сроком службы более 12 месяцев и стоимость приобретения более 100 000 рублей. Затраты на приобретение объектов, стоимость которых не превышает 100 000 рублей, в бухгалтерском учете списываются на расходы одновременно с отражением информации о них на соответствующих забалансовых счетах

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом исходя из срока действия соответствующих прав.

Переоценка нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится.

Переход на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» осуществлен в 2024 альтернативно.

2.3. Основные средства

В составе основных средств отражаются объекты со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью приобретения более 100 000 рублей. Затраты на приобретение объектов, стоимость которых не превышает 100 000 рублей, в бухгалтерском учете списываются на расходы одновременно с отражением информации о них на соответствующих забалансовых счетах.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом, исходя из срока полезного использования, установленного с применением классификатора основных средств, включаемых в амортизационные группы.

Переоценка основных средств не производится. Основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за минусом амортизации и убытков от обесценения.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухгалтерском учете, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основного средства с учета.

Балансовая стоимость амортизированного имущества отражена по строке 1150, не амортизируемого имущества нет.

2.4. Аренда

Учет аренды ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Общество не применяет указанный стандарт, в отношении имущества, арендованного на неопределенный срок или на срок менее 12 месяцев, в случае если у Общества нет уверенности в пролонгации договоров аренды.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Использованные ставки дисконтирования - 7,5 % годовых.

В 2024 г. Общество арендовало следующие виды имущества: — земельный участок, 3726 кв. с кадастровым номером № 66:41:0704044:2630 в г. Екатеринбург.

Договором аренды переход права собственности на арендованное имущество к Обществу-арендатору не предусмотрен. Затраты на улучшение предмета аренды в отчетном периоде отсутствуют.

Дисконтирование арендных обязательств произведено с применением процентной ставки, определенной на основе подходящей рыночной информации (по данным статистического бюллетеня Банка России).

Сумма процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам включается:

- либо в состав прочих расходов (в форме «Отчет о финансовых результатах» сумма процентов раскрыта в составе показателя строки 2330 «Проценты к уплате»).

- либо в соответствии с пп. "г" п. 23, пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019, Рекомендациями Р-69/2016-КпР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции" сумма процентов, начисленных на задолженность

по арендным платежам включается в состав фактической себестоимости незавершенного производства по строящимся объектам на арендованном участке (объект строительства предназначен для продажи, в том числе по договорам участия в долевом строительстве).

Величина начисленных процентов составила:

	2024 год	2023 год	2022 год
Включено в стоимость объекта строительства	-	-	-
Признано в прочих расходах	20 227,58	-	-
Итого:	20 227,58	-	-

В Бухгалтерском балансе сумма арендных обязательств раскрыта в составе показателя строки 1451 «Долгосрочные арендные обязательства» и строки 1551 «Краткосрочные арендные обязательства». Предмет аренды может быть использован в соответствии с целями, определенными с условиями договоров аренды (субаренды).

Установленные ограничения на предмет использования предмета аренды представлены в таблице:

Предмет аренды	Ограничения
Земельный участок	Использование земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования

За отчетный период у Общества отсутствуют предметы аренды и расходы по договорам аренды со сроком не более 12 месяцев, не отраженные в качестве права пользования активом в соответствии с п.11 ФСБУ 25/2018.

В отчетном периоде Общество не предоставляло имущество в неоперационную (финансовую) аренду.

У Общества имеются предметы аренды, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе, находящихся в залоге (информация представлена в таблице ниже).

Наименование	Стоимость
Право аренды на земельный участок кадастровый номер: 66:41:0704044:2630	412 172,88
Итого:	412 172,88

2.5. Запасы

Запасы, предназначенные для административно-хозяйственного обеспечения деятельности Общества, в т.ч. расходные материалы, предназначенные для проведения профилактики и мелкого бытового ремонта здания, помещений и территории организации, а также для уборки и электрообеспечения организации, оцениваются по фактической себестоимости. Данные материалы используются в административно-хозяйственной деятельности организации, предназначены для собственного потребления, не предназначены для продажи или использования в производстве регулируемой готовой продукции, в связи с чем чистая стоимость продажи в отношении данных материалов не определяется.

Запасы оцениваются на отчетную дату фактической себестоимости.

Оценка запасов при выбытии осуществляется по себестоимости каждой единицы.

ФСБУ 5/2019 применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, такие запасы списываются на счета учета расходов непосредственно в момент приобретения.

2.6. Признание доходов

В качестве доходов от обычных видов деятельности учитываются:

- доходы по договорам долевого участия объектов строительства, которые признаются в периоде строительства ежемесячно по проценту строительной готовности на отчетную дату и отражаются на сч.90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения»;

- доходы по договорам купли-продажи продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества и отражаются сч.90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения»;

Доходы отражаются в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется методом начисления.

2.7. Признание расходов

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются:

-расходы по договорам долевого участия объекта МКД признаются в периоде строительства ежемесячно на отчетную дату;

- расходы по договорам купли –продажи при продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю.

Расходы по созданию МКД учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и классифицируются как «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы»

Общехозяйственные расходы заказчика-застройщика учитываются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика», которые ежемесячно списываются по проценту строительной готовности на отчетную дату в дебет счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

Коммерческие расходы учитываются на счете 44.33 «Расходы на продажу Заказчика-Застройщика», которые ежемесячно списываются в счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.8 НДС

Общество ведет раздельный учет НДС по операциям: облагаемым НДС и не облагаемым НДС.

Реализация жилого фонда (квартир) осуществляется без НДС в соответствии с пп.22 п.3.ст149 НК РФ.

Учет всего входящего НДС ведется на счете 19.08 «НДС при строительстве основных средств».

НДС, относящийся к МКД, в том числе относящийся к жилым и нежилым помещениям списывается в дебет счета 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)».

НДС, относящийся к прочей реализации, списывается в дебет счета 19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам» и принимается к вычету в полном размере.

НДС, относящийся к строительству МКД и сформированный на счете 19.33.1, распределяется по жилым помещениям и нежилым помещениям пропорционально площади помещений по договорам долевого участия и договорам купли-продажи.

Доля НДС, относящаяся к жилым и нежилым помещениям, рассчитывается из расчёта площади таких помещений в общей площади МКД.

Доля НДС, относящаяся к площадям помещений по договорам долевого участия ежемесячно на отчетную дату (по проценту строительной готовности) списывается на технический счет 08.33.9 и учитывается на нем до окончания строительства.

После окончания строительства и раскрытия счетов Экскроу:

- доля НДС, относящаяся к площадям помещений по договорам долевого участия, относящаяся к:

- жилым помещениям, относится на себестоимость строительства и списывается в дебет счета 08.33.1.

-нежилым помещениям, относится на себестоимость строительства и списывается в дебет счета 08.33.1.

Доля НДС, относящаяся к площадям помещений по договорам купли продажи продолжает учитываться на счете 19.33.1 до момента передачи недвижимого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества.

НДС, относящийся к площадям помещений по договорам купли продажи распределяется в доле площадей жилых помещений или не жилых помещений:

- относится на себестоимость по жилым помещениям в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества;

-принимается к вычету по нежилым помещениям в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества .

НДС в сводном счет-фактуре выставляется исходя из доли площади помещения в МКД.

2.8. Финансовый результат от выполнения функций застройщика.

Общество признает выручку от деятельности по строительству МКД, длительность строительства которого составляет более одного отчетного года или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы, способом «по мере готовности», а также соответствующие расходы.

Для признания выручки и расходов способом «по мере готовности» используется способ определения степени завершенности работ на отчетную дату

Степень завершенности определяется по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору с учетом доли заключенных договоров ДДУ.

Заключенные договоры ДДУ в отчетности отражаются свернуто, а в регистрах бухгалтерского учета развернуто.

2.9. Налоговый учет

Общество применяет общую систему налогообложения.

2.10. Изменения в учетной политике на 2025 год
 С 01.01.2025 Общество перейдет на применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность». Иных существенных изменений в Учетной политике на 2025 год Общество не планирует. В случаях принятия Минфином РФ новых редакций ПБУ, действие которых будет распространено на 2025 год, соответствующие изменения будут вноситься в учетную политику Общества

3. Информация о связанных сторонах

3.1 Аффилированные лица:

- участник Сарапулов Дмитрий Владимирович – размер доли 0,0056%
- участник АО УК «ИНВЕСТСТРОЙ», Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ГринЯрд» - размер доли: 99.9944 %. Директор - Селенских Наталья Михайловна.

3.2 По состоянию на 31.12.2024 года связанными сторонами Общества являются (п. 6,10,11,12 ПБУ 11/2008):

Наименование, ИНН общества	Местонахождение	Причина связи
СЗ ГеоИнвест, ООО ИНН 6658391298	Свердловская обл, Екатеринбург г, Гурзуфская ул, дом № 25, кв.54	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
СЗ СД, ООО ИНН 6685218253	Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Народной Воли, д. 65 офис 11	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем

3.3. Операции со связанными сторонами:

За 2024 год

Наименование	Характер взаимодействия	Оборот за 2024 год, тыс. руб.	Дебиторская задолженность на 31.12.2024, тыс. руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2024, тыс. руб.	Прочие обязательства на 31.12.2024, тыс. руб.
Иные связанные стороны	Приобретение услуг	-	-	-	-
	Полученные неисключительные права	-	-	-	-
	Выполнение работ	-	-	-	-
	Прочие, в т.ч займы	-	-	-	-
Участник	Оказание услуг	-	-	-	-

За 2023 год

Наименование	Характер взаимодействия	Оборот за 2023 год, тыс. руб.	Дебиторская задолженность на 31.12.2023, тыс. руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2023, тыс. руб.	Прочие обязательства на 31.12.2023, тыс. руб.
Иные связанные стороны	Приобретение услуг	-	-	-	-
	Полученные неисключительные права	-	-	-	-
	Выполнение работ	-	-	-	-
	Прочие, в т.ч займы	-	-	-	-
Участник	Оказание услуг	-	-	-	-

Основной управленческий персонал: единоличный исполнительный орган – генеральный директор, сумма его вознаграждения составила:

- за 2024 год составила 346,7 тыс. рублей, в том числе НДФЛ –31,5 тыс.руб., страховые взносы- 72,5 тыс.руб;
- за 2023 год составила 281,7 тыс. рублей, в том числе НДФЛ –25,8 тыс.руб., страховые взносы- 57,3 тыс.руб

Долгосрочные вознаграждения, вознаграждения по окончании трудовой деятельности, вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, выплаты на их основе и иные долгосрочные вознаграждения не выплачивались.

4. Основные направления деятельности

Основными направлениями деятельности Общества в 2024 году являлись деятельность Заказчика – Застройщика по строительству МКД, а также выручка от прочей деятельности.

5. Производственные направления деятельности

Основным направлением деятельности Общества в 2024 году являлась деятельность Заказчика – Застройщика по строительству МКД.

Выручка от которого составила (без НДС):

за 2023 г. – 0 тыс. руб.; за 2024 г. – 103 918 тыс. руб..

Прочие доходы составили (без НДС):

За 2023 г. – 1 563 тыс. руб.; за 2024 г. – 226 тыс. руб..

Прочие расходы составили (без НДС):

За 2023 г. – 33 113 тыс. руб.; за 2024 г. – 9 176 тыс. руб.

6. Показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

6.3. Нематериальные активы

Нематериальные активы по состоянию на 31.12.2024 отсутствуют.

6.4. Основные средства и Доходные вложения в материальные ценности.

По состоянию на 31.12.2024 у Общества в составе основных средств числятся транспортные средства и права пользования активом (аренда земельного участка на котором осуществляется строительство МКД). 01.10.2023 Обществом заключен договор аренды земельного участка №1-10/2023 от 01.10.2023 с ООО "СФТ ИНВЕСТ" сроком до 31.03.2026.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде (ОА) соответственно отражаются в бухгалтерском балансе по строкам:

- 11501 «Основные средства, в том числе Права пользования активами» и
 - 14501 «Прочие обязательства, в том числе Обязательство по аренде сроком погашения более 12 месяцев
 - 15501 «Прочие обязательства, в том числе Обязательство по аренде сроком погашения менее 12 месяцев»
- Изменение элементов амортизации, в том числе уменьшение и (или) увеличение срока полезного использования объектов основных средств в отчетном периоде не осуществлялось.

6.5. Запасы

В составе запасов по строке 1210 Бухгалтерского баланса отражаются:

затраты Общества в рамках договоров участия в долевом строительстве, связанные с выполнением работ по строительству Объекта: г. Екатеринбург, «Дом на Библиотечной».

6.6. Учет расчетов по налогу на прибыль.

В 2021 году Обществом применялось ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденное приказом Минфина России от 19.11.2002г. №114н.

Условный расход по налогу на прибыль за 2024 год составил 8 596,5 тыс. руб.;

Условный доход по налогу на прибыль за 2024 год – 286,7 тыс. руб.;

Изменение отложенного налогового актива – 21 570 тыс. руб.

Изменение отложенного налогового обязательства – 26 056 тыс. руб.

Временные разницы образовались в бухгалтерском учете Общества в связи:

- с разными правилами признаниями амортизируемого имущества для целей бухгалтерского и налогового учета;
- с переносом налоговых убытков на следующие налоговые периоды (отражен отложенный налоговый актив);
- с применением ФСБУ 25/2018 при первоначальном признании актива в форме права пользования и при первоначальном признании обязательств по аренде;
- с признанием доходов и расходов при строительстве МКД

Ставка по прибыли в 2023 г. 20 %, ставка по прибыли в 2024 г. – 20 %

В связи с изменением ставки налога на прибыль в 2025 году по состоянию на 31.12.2024 г. пересчитаны остатки ОНА и ОНО по ставке 25 %. Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль составил 897 тыс. руб. и отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах

В Бухгалтерском балансе Общества на отчетную дату отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

6.7. Дебиторская и кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2024 основания для признания резерва по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности отсутствовали.

Кредиторская задолженность по авансам, полученным и дебиторская задолженность по авансам, выданным отражена в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего оплате в бюджет/возмещению из бюджета.

6.8. Денежные средства

Структура денежных средств представлена ниже, в тыс.руб:

Состав денежных средств и денежных эквивалентов, в тыс. руб.:

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	31.12.2022г.
Средства в кассе	-	5	5
Средства на расчетных счетах	754	1 126	2 356
Средства на валютных счетах	-	-	-
Средства на специальных счетах в банках	-	-	-
Денежные средства в пути	-	-	-
Итого:	754	1 131	2 361

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств и представлена в Бухгалтерском балансе Общества (строка 1250).

Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей финансовой деятельности.

Данные по строке 4119 «Отчета о движении денежных средств» в сумме 43 939тыс. руб. отражают остаток по агентским договорам.

6.7. Долгосрочные и краткосрочные обязательства.

Обществом заключен договор о невозобновляемой кредитной линии под строительство МКД, остаток непогашенной задолженности по которому по состоянию на 31.12.2024 составляет 282 229 тыс.рублей.

Также на 31.12.2024 у Общества кредиторская задолженность по договорам займа в сумме 93258,7тыс.руб.

Платежи по долгосрочным обязательствам, которые в соответствии с графиком погашения, будут произведены в течение одного года после отчетной даты в бухгалтерском балансе отражены в составе Краткосрочных обязательств, по строке 1510 Бухгалтерского баланса.

6.8. Нераспределенная прибыль.

В 2024 г. чистая прибыль Общества не распределялась и дивиденды единственному участнику не выплачивались.

На 31.12.2024 задолженность перед учредителем по выплате дивидендов отсутствует.

6.9. Финансовые вложения.

На 31.12.2024 финансовые вложения у Общества отсутствуют.

6.10. Оценочные обязательства, условные обязательства.

Общество формирует и отражает в учете оценочное обязательство по оплате отпусков сотрудникам:

- по состоянию на 31.12.2024 оценочное обязательство по оплате отпусков составило 3 тыс. рублей.

Условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской отчетности по состоянию на отчетную дату, отсутствует.

6.11. Информация о выданных и полученных обеспечениях

	На 01.01.2024	Поступило в 2024	Выбыло в 2024	На 31.12.2024
Обеспечения полученные (в тыс. руб.)	-	416 924	-	416 924
в т.ч средства на счетах эскроу (в тыс.руб.)	-	416 924	-	416 924
Обеспечения выданные	-	-	-	-

6.12. События после отчетной даты.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной и датой составления бухгалтерской отчетности за 2024 год отсутствовали.

6.13. Прекращаемая деятельность

Прекращаемая деятельность отсутствует.

7. На 31.12.2023 внесены изменения в форму отчетности Бухгалтерская (финансовая) отчетность, в силу действующих ФСБУ, а именно:

Бухгалтерская (финансовая) отчетность (выкипировка), в тыс.руб.

Таблица 1

Код строки	Наименование показателя	На 31.12.2023 г.		Основание
		было	стало	
АКТИВ				
1110	Нематериальные активы	718	-	Переход на ФСБУ 14 альтернативный способ
1150	Основные средства	4 597	467	Перенос стоимости объектов ошибок отраженных в составе основных средств
1180	Отложенные налоговые активы	25 936	26 080	Переход на ФСБУ 14 альтернативный способ
1200	Итого по разделу II	31 251	26 547	
1210	Запасы	6 273	10 403	Перенос стоимости объектов ошибок отраженных в составе основных средств
1200	Итого по разделу III	37 719	41 849	
1600	БАЛАНС	68 970	68 396	
ПАССИВ				
1370	Нераспределенная прибыль	(175 823)	(176 398)	Переход на ФСБУ 14 альтернативный способ
1300	Итого по разделу III	4 187	3 612	
1700	БАЛАНС	68 970	68 396	

8. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской отчетности за 2024 год, у Общества отсутствуют.

9. Непрерывность деятельности

При подготовке данной бухгалтерской отчетности Общество исходило из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Информация о полученных разрешения и об объектах строительства размещена на сайте

<https://наш.дом.рф>.

До сведения участников доведена информация о несоответствии требованиям законодательства размера чистых активов, однако Общество данное обстоятельство не считает свидетельством того, что Общество не имеет возможности вести деятельность в дальнейшем, поскольку основным видом деятельности общества является «Деятельность заказчика-застройщика» в строительстве многоэтажного жилья.

Строительство ведётся с привлечением целевых денежных средств участников долевого строительства в рамках Закона № 214-ФЗ и с привлечением целевых денежных средств инвесторов. Согласно условиям договора разница между стоимостью Объекта инвестиционной деятельности и величиной затрат, понесённых Застройщиком на создание Объекта в части, пропорционально относящейся к созданию Объекта инвестиционной деятельности, является вознаграждением Застройщика, в т.ч. НДС 20%. Вознаграждение Ввод объекта строительства предполагается в 2026-2027 год. Объект планируется закончить с прибылью.

В процессе осуществления своей деятельности Общество несет текущие экономически обоснованные расходы, которые повлияли на финансовый результат за 2024 г.: заработная плата сотрудников, отчисления в бюджет и внебюджетные фонды, коммунальные платежи, платежи на содержание объекта, рекламные расходы, арендные платежи и пр.

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлять свою деятельность непрерывно в обозримом будущем - в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Обществу также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за

рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в способности Общества осуществлять свою деятельность непрерывно. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно обязательства будут погашаться в установленном порядке.

10. Риски хозяйственной деятельности

Конфликт на Украине, признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Справочно:

На 31.12.2024 в процессе исполнения исполнительные производства о взыскании задолженности:
- № 150837/21/89007-ИП от 15.11.2021 (Дело № А60-14252/2021) – должник ИП Поздняков Александр Михайлович на сумму 1 076,4тыс.руб.
- № 21287/22/89007-ИП (Дело № А60-4784/2021 2-2742/2021) должник ИП Кушнир Галина Яковлевна на сумму 2 750,4тыс.руб..
-№ 33219/22/89007-ИП (Дело № А60-34424/2021)-должник ИП Крыжановский Алексей Викторович на сумму 425,6тыс руб.

Генеральный директор

Солтыкова Е.М.

28.03.2025г.