

**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)

**Булгакова Наталья
Дмитриевна**

(расшифровка подписи)

19 февраля 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	363 012	(92 260)	3 445	-	-	(25 163)	-	-	-	366 457	(117 423)
	5210	за 2023г.	253 179	(72 121)	211 217	(101 385)	3 999	(24 138)	-	-	-	363 012	(92 260)
в том числе:													
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2024г.	42 468	(27 810)	3 445	-	-	(6 779)	-	-	-	45 913	(34 589)
	5211	за 2023г.	43 013	(21 457)	-	(545)	545	(6 898)	-	-	-	42 468	(27 810)
Другие виды основных средств	5202	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5212	за 2023г.	2 325	(2 325)	-	(2 325)	2 325	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5203	за 2024г.	123 176	(62 000)	-	-	-	(14 185)	-	-	-	123 176	(76 185)
	5213	за 2023г.	109 326	(48 137)	13 849	-	-	(13 863)	-	-	-	123 176	(62 000)
ППА Земельные участки	5204	за 2024г.	197 368	(2 450)	-	-	-	(4 199)	-	-	-	197 368	(6 649)
	5214	за 2023г.	97 959	-	197 368	(97 959)	860	(3 310)	-	-	-	197 368	(2 450)
ППА нежилого помещения	5205	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5215	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	1 694 932	(257 459)	-	-	-	(53 737)	-	-	-	1 694 932	(311 196)
	5230	за 2023г.	1 694 932	(203 722)	-	-	-	(53 737)	-	-	-	1 694 932	(257 459)
в том числе:													
Здание	5221	за 2024г.	1 694 932	(257 459)	-	-	-	(53 737)	-	-	-	1 694 932	(311 196)
	5231	за 2023г.	1 694 932	(203 722)	-	-	-	(53 737)	-	-	-	1 694 932	(257 459)

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.	-	211 217	-	(211 217)	-
в том числе:							
Подстанция (система внешнего электроснабжения)	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	13 849	-	(13 849)	-
Земельный участок по адресу: Г. Москва, ул. Кировоградская, д. 9, корп. 4, площадь 35 639 кв.м. кадастровый номер 77:05:0007002:1000	5242	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2023г.	-	197 368	-	(197 368)	-

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	3 445	-
в том числе:			
Автоматическая система охранной (ОС),пожарной (АПС), пожаротушения (АСПТ) и система оповещения (СОУ)	5261	3 445	-
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	-	-	819 305
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)

**Булгакова Наталья
Дмитриевна**

(расшифровка подписи)

19 февраля 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	1 173 873	-	-	(1 173 873)	-	-	-	-	-
в том числе: Доли в УК	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	1 173 873	-	-	(1 173 873)	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	30 000	-	-	(30 000)	-	-	-	-	-
в том числе: Долговые ценные бумаги	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	30 000	-	-	(30 000)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	1 203 873	-	-	(1 203 873)	-	-	-	-	-

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 _____
(подпись)

**Булгакова Наталья
Дмитриевна**
(расшифровка подписи)

19 февраля 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 _____
(подпись)

**Булгакова Наталья
Дмитриевна**

(расшифровка подписи)

19 февраля 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	458 368	-	65 615	-	(448 121)	(878)	-	-	-	-	74 984	-	-
	5530	за 2023г.	81 130	-	431 962	-	(1 612)	(53 112)	-	-	-	-	458 368	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	878	-	3 385	-	-	(878)	-	-	-	-	3 385	-	-
	5531	за 2023г.	2 980	-	-	-	(1 264)	(839)	-	-	-	-	878	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	445 461	-	-	-	(445 183)	-	-	-	-	-	278	-	-
	5532	за 2023г.	23 495	-	421 966	-	-	-	-	-	-	-	445 461	-	-
Прочая	5513	за 2024г.	12 029	-	62 230	-	(2 938)	-	-	-	-	-	71 321	-	-
	5533	за 2023г.	54 654	-	9 997	-	(349)	(52 273)	-	-	-	-	12 029	-	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	458 368	-	65 615	-	(448 121)	(878)	-	X	-	-	74 984	-	-
	5520	за 2023г.	81 130	-	431 962	-	(1 612)	(53 112)	-	X	-	-	458 368	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	343 774	-	42 497	(100)	-	-	-	-	386 171
	5571	за 2023г.	369 493	82 966	45 160	(152 847)	(998)	-	-	-	343 774
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	343 774	-	42 497	(100)	-	-	-	-	386 171
	5573	за 2023г.	369 493	82 966	45 160	(152 847)	(998)	-	-	-	343 774
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	3 071 202	317 761	597 596	(11 517)	-	-	-	-	3 975 042
	5580	за 2023г.	2 124 977	3 065 632	8	(2 119 195)	(220)	-	-	-	3 071 202
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	5 136	660	-	(207)	-	-	-	-	5 589
	5581	за 2023г.	4 896	3 200	-	(2 960)	-	-	-	-	5 136
авансы полученные	5562	за 2024г.	9 929	608	-	-	-	-	-	-	10 537
	5582	за 2023г.	1 962	8 543	-	(356)	(220)	-	-	-	9 929
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	11 312	22 743	-	(11 310)	-	-	-	-	22 745
	5583	за 2023г.	6 870	11 304	8	(6 870)	-	-	-	-	11 312
кредиты	5564	за 2024г.	3 042 582	291 532	597 596	-	-	-	-	-	3 931 710
	5584	за 2023г.	-	3 042 582	-	-	-	-	-	-	3 042 582
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	2 108 542	-	-	(2 108 542)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	2 243	2 218	-	-	-	-	-	-	4 461
	5586	за 2023г.	2 707	3	-	(467)	-	-	-	-	2 243
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	3 414 976	317 761	640 093	(11 617)	-	X	-	-	4 361 213
	5570	за 2023г.	2 494 470	3 148 598	45 168	(2 272 042)	(1 218)	X	-	-	3 414 976

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)

**Булгакова Наталья
Дмитриевна**

(расшифровка подписи)

19 февраля 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	220	78
Отчисления на социальные нужды	5630	67	24
Амортизация	5640	78 900	77 875
Прочие затраты	5650	115 617	99 222
Итого по элементам	5660	194 804	177 199
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	194 804	177 199

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

Руководитель _____
(подпись)

**Булгакова Наталья
Дмитриевна**

(расшифровка подписи)

19 февраля 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	9	19	(16)	-	12
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям	5701	7	15	(12)	-	10
Оценочные обязательства по страховым взносам	5702	2	4	(4)	-	2

Руководитель _____
(подпись)

**Булгакова Наталья
Дмитриевна**
(расшифровка подписи)

19 февраля 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	5 700	5 700
в том числе:				
ЮНИКРЕДИТ БАНК АО Банковская гарантия АО "ТД Перекресток"	5801	-	5 700	5 700
АЛЬФА-БАНК АО Банковская гарантия АО "ТД Перекресток"	5802	5 700	-	-
Выданные - всего	5810	4 577 376	170	30 170
в том числе:				
Сбербанк ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК Залог Доли в УК ООО "Южный земля" Договор СВР-10/22(01070021/40003214) от 28.03.2022	5811	-	10	10
Залог выданный по договору 01070021/4003215 от 28.03.2022 Сбербанк ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ	5812	-	55	55
ПАО Сбербанк договор залога ценных бумаг	5813	-	105	105
Залог выданный по договору 01070021/40003207 от 12.10.2021 (вексель) Сбербанк ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	5814	-	-	30 000
Залог недвижимого имущества и права на зем.участок по дог.СВР-18/23(ДИ01_400F00MGP-001) от 06.09.2023 с ПАО Сбербанк	5815	4 415 577	-	-
Залог движимого имущества по дог.СВР-19/23(Д301_400F00MGP-001) от 06.09.2023 с ПАО Сбербанк	5816	161 799	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Булгакова Наталья
Дмитриевна**

(расшифровка подписи)

19 февраля 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	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Булгакова Наталья
Дмитриевна**
(расшифровка подписи)

19 февраля 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик»
«СЕВЕРЯНИН»

117587, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Чертаново Северное,
ул. Кировоградская, д. 9, к. 4
ИНН 7716951803 КПП 772601001

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ТЕКСТОВОЙ
ФОРМЕ**

за 2024 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный Застройщик «Северянин» за 2024 г., подготовленной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п.6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999 г.

Раздел 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Северянин» (далее – Общество) является коммерческой организацией.

Полное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Северянин».

Сокращенное наименование – ООО «Специализированный Застройщик «Северянин»
Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным номером 1207700471021 от 02.12.2020 г., ИНН 7716951803/ КПП 771601001.

Юридический адрес:

Российская Федерация, 117587, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Чертаново Северное, ул. Кировоградская, д. 9, корп. 4

Фактический почтовый адрес:

Российская Федерация, 117587, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Чертаново Северное, ул. Кировоградская, д. 9, корп. 4

Общество филиалов, обособленных подразделений не имеет.

Правовое положение ООО «Специализированный Застройщик «Северянин»», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

ООО «Специализированный Застройщик «Северянин» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Основными видами деятельности Общества являются:

41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» и другие виды деятельности согласно Устава.

Коды статистического учета:

ОКПО – 46613096 ОКОГУ – 4210014 ОКТМО – 45351000

ОКФС – 16 ОКОПФ – 123000

ОКВЭД – 41.20; 68.32; 68.10.22; 68.20.2

Численность персонала на 31.12.2023 года составила 2 человека

Численность персонала на 31.12.2024 года составила 4 человека

Лицензии на осуществление основной деятельности:

Лицензии на осуществление деятельности отсутствуют/ не требуются.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2024 года составляет 100 000 рублей. Полностью оплачен.

Участники Общества:

ООО «Тауэр», основной государственный регистрационный номер 1207700454906, адрес места нахождения: 129164, Москва г, ул. Ярославская, дом № 8, корп. 6, этаж 4, помещение 422 – 100% доли.

Органами управления Общества являются:

Общее собрание участников;

Два генеральных директора (два исполнительный орган).

На основании Протокола № 2/24 от 05.02.2024 года внеочередного общего собрания участников Белов Евгений Александрович был освобожден от должности Генерального директора 05.02.2024, с 06.02.2024г. на должность Генерального директора назначена Булгакова Наталья Дмитриевна ИНН 772073586183.

На основании Протокола № 1/24 Внеочередного общего собрания участников вторым Генеральным директором избрана Плотникова Ирина Константиновна ИНН 693203721938 с 25 января 2024 года.

На основании Протокола № 5/22 от 02.06.2022г. Внеочередного общего собрания участников ООО «Специализированный Застройщик «Северянин» в целях достижения наиболее эффективных результатов деятельности, повышения конкурентоспособности и прибыли было принято решение о проведении реорганизации Общества в форме присоединения к нему Акционерного Общества «Торговый дом Южный Со» ОГРН 1027739732778, (реорганизация завершена в 2022 г.) и ликвидации дочернего Общества «Южный земля» место нахождения г. Москва, ул. Кировоградская, д. 9, корп. 4. (ликвидация завершена в 2023 г.). Уставный капитал ООО «Специализированный Застройщик «Северянин» по итогам реорганизации не изменялся и составляет 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 коп.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2024 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Общество подлежит обязательному аудиту на основании критериев, указанных в ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Аудитором ООО «Специализированный Застройщик «Северянин» на 2024 год назначена аудиторская организация ООО АГ КОРСАКОВ И ПАРТНЕРЫ.

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями и дополнениями). Формы бухгалтерской

отчетности сформированы в соответствии с приказом №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.06.2010 г. Все числовые показатели приведены в тыс. руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 год включает в себя данные о фактах хозяйственной деятельности, имевших место в 2024 году.

Уровень существенности ошибки, искажающей значение любой строки отчетности, установлен Обществом 5% и более.

Раздел 2. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Налоговым Кодексом РФ, Федеральным Законом Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Минфином РФ, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика 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 продолжать 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).

В течение отчетного периода учетная политика не менялась.

Учетная политика Общества на 2024 год утверждена Приказом № 1- УП от 30.12.2022 г. с внесением дополнений, связанных с изменением действующего Законодательства, ввода обязательного применения новых ФСБУ.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости, согласно ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002г. № 126н.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, определяется как сумма фактических затрат на приобретение.

При выбытии финансовых вложений их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Учет расходов по заемным средствам производится согласно ПБУ 15/2008, утвержденному Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. Дополнительные расходы по кредитам и займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора)

Начиная с 01.01.2022 года, Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

С целью приведения учетной политики Общества в соответствие с требованиями законодательства по бухгалтерскому учету, в учетную политику Общества внесены

изменения, связанные с применением с 01.01.2024 г. Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 14/2020 «Нематериальные активы».

Руководствуясь пунктом 53 ФСБУ 14/2022 и пунктом 25.1 ФСБУ 26/2020, Общество осуществляет переход с использованием ретроспективного подхода (альтернативный метод).

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 14/2022. Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Расходы по объектам стоимостью не более 100 000 руб. учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются равномерно в течение срока использования.

Способ оценки объекта НМА после признания: по фактической стоимости, амортизация по всем НМА начисляется (прекращает начисляться) линейным способом.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Виды НМА со сроком полезного использования:

Виды НМА	Сроки полезного использования НМА, принятых на баланс
Программа ЭВМ	Исходя из срока действия договора
Лицензии разрешения	Исходя из срока действия договора
База данных	Исходя из срока действия лицензии

Общество проводит ежегодную оценку на обесценение нематериальных активов

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество начнет применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Последствия изменения учетной политики в денежном выражении при переходе на нормы ФСБУ 28/2023 оценить надежно не представляется возможным поскольку они связаны с будущей оценкой выявленных результатов инвентаризации по итогам 2025 года.

Общество начнет применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. Последствия изменения учетной политики будут выражаться в изменении порядка раскрытия информации в отчетности в соответствии с нормами стандарта (перечня и содержания показателей отчетности, их классификации и расположения). Оценка в денежном выражении последствий изменений учетной политики не приводится поскольку

изменение учетной политики в части раскрытия информации в отчетности не приведет к изменению финансового положения или финансовых результатов Общества.

В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество проведет необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат. Существенная информация об изменении порядка раскрытия информации будет раскрыта в пояснениях к отчетности за 2025 год».

Признание доходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходом от обычных видов деятельности признается:

- доход от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества;
- финансовой результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от оказания услуг признается по методу начисления и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются :

- компенсация расходов по хозяйственным договорам;
- проценты, начисленные банками по депозитным и иным договорам

Признание расходов

Затраты на оказание услуг аренды учитываются на счете 20 с аналитическим учетом по видам затрат.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)».

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99).

В отчетном периоде у Общества отсутствуют расходы по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам.

Расходы Общества подразделяются на расходы от обычных видов деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности согласно п.6 ПБУ 10/99.

Управленческие расходы полностью подлежат списанию на счета продаж в конце отчетного периода и не включаются в производственную себестоимость продукции, товаров, услуг.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Особенности деятельности Застройщика

Бухгалтерский учет капитальных затрат, связанных со строительством объектов недвижимости по инвестиционной деятельности, ведется на счете 08, субсчет 76 «Капитальное строительство».

Накопленные затраты строительству объекта отражаются в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке «Запасы», поскольку по окончании строительства объекта все затраты на него передаются инвесторам/Участникам долевого строительства.

Бухгалтерский и налоговый учет Застройщика ведется согласно федеральным законам и стандартам, и с учетом отраслевых особенностей.

Еще одним видом деятельности общества является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

Учет основных средств.

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

- Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

- Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 6 миллионов руб.

- Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям, установленным п. 4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов ОС.

- Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

- В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

земельные участки;

объекты природопользования;

здания, строения, помещения;

производственное оборудование;

торговое оборудование;

транспортные средства;

компьютерная и прочая офисная техника;

- Инвестиционная недвижимость в бухгалтерском балансе отражается обособлено, по статье "Доходные вложения в материальные ценности".

- Общество не создает резерва на ремонт ОС.

По всем группам объектов основных средств способ начисления в бухгалтерском учете амортизационных отчислений - линейный метод.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания	30-31
Сооружения	7-10
Офисное оборудование	3-5
Машины и оборудование	3-10
Транспортные средства	7-10

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);
- ожидаемая сумма поступлений не является существенной, если она составляет менее 1,5% от стоимости объектов основных средств по группе.

Ликвидационная и остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются, как минимум, ежегодно и при необходимости корректируются.

Учет аренды основных средств

- Арендованные основные средства принимаются на учет, на основании акта приема – передачи.

- Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете 01.03 "Арендованные основные средства" к счету 01 "Основные средства". Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей

При этом 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.

Раздел 3. Организационно-технический

С Организацией АО «ГК Основа» заключен Договор № ГКО-820/21 (СВР-23/21 от 01.07.2021г. на услуги по бухгалтерскому обслуживанию.

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения на базе «1С: 3.0».

В целях бухгалтерского и налогового учета использует типовые унифицированные формы первичных учетных документов.

Контроль по ведению бухгалтерского учета возложен на Генерального директора.

Раздел 4. Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета

Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

Раздел 5. Основные статьи баланса с пояснениями

Основные средства.

В 2023 году Обществом внесены исправления в бухгалтерскую отчетность путем изменения входящих остатков на 31.12.2022 года в отношении инвестиционной недвижимости, которая ошибочно была учтена по строке 1150 Основные средства. Влияние внесенных исправлений представлено в Таблице 1.

Таблица 1.

Тыс. руб.

Строка баланса	Значение до внесения исправлений на 31.12.2022	Значение после внесения исправлений на 31.12.2022	Разница	Пояснение
1150 Основные средства	1 678 268	181 058	(1 491 210)	Перенос в строку "Доходные вложения в материальные ценности» стоимости Инвестиционной недвижимости, которая в бухгалтерском балансе должна отражаться обособлено.
11501 Основные средства в организации	1 573 955	82 745	(1 491 210)	Перенос в строку "Доходные вложения в материальные ценности» стоимости Инвестиционной недвижимости, которая в бухгалтерском балансе должна отражаться обособлено.
11502 Права пользования активами	98 312	98 312	0	
1160 Доходные вложения в материальные ценности	0	1 491 210	1 491 210	Перенос в строку "Доходные вложения в материальные ценности» стоимости Инвестиционной недвижимости, которая в бухгалтерском балансе должна отражаться обособлено.
1100 Итого по разделу I	3 022 546	3 022 546	0	

По состоянию на 31 декабря 2024 г. балансовая стоимость основных средств с учетом износа, отраженная по строке 1150 баланса, составила 249 034 тыс. руб. (31 декабря 2023г - 270 752 тыс. руб.). Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в табличных Пояснениях 2.1. к бухгалтерскому балансу.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания	30-31
Сооружения	7-15
Машины и оборудование	5-10

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;

- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);

- ожидаемая сумма поступлений не является существенной

Ожидаемая сумма не является существенной, если она составляет менее 1,5% от стоимости объектов основных средств по группе.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются, как минимум, ежегодно и при необходимости корректируются.

Начисление амортизации объекта основных средств с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

У Общества имеется следующее имущество в аренде:

Таблица 2.

Тыс. руб.

	Арендодатель	Дата возникновения ППА	Дата погашения ППА	Стоимость на 31.12.2024	Проценты начисленные за 2024г	Стоимость на 31.12.2023	Проценты начисленные за 2023г
Земельный участок по адресу: Г. Москва, ул. Кировоградская, д. 9, корп. 4 площадью 35 639 кв.м. кадастровый номер 77:05:0007002:1000	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	11.05.2023	11.05.2070	190 719	21 437	194 918	20 200
Итого				190 719	21 437	194 918	20 200

После перехода права собственности на имущество, полученное в ходе реорганизации в форме присоединения АО ТД Южный Со в 2022 году и ликвидации ООО Южный земля в 2023 году с 2023 года и заключения Дополнительного соглашения от 24.05.2023г.(объединение 2-х земельных участков) к договору аренды с ДЕПАРТАМЕНТОМ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ и ООО «Специализированный Застройщик» Северянин», полученный в аренду земельный участок учитывается в качестве права пользования на балансовом счете.

Учет данного имущества ведется в соответствии ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», согласно которому оно принято в качестве права пользования активом.

По договорам, не предусматривающим переход права собственности на предмет договора в конце аренды, Общество признало равенство балансовых стоимостей обязательства по аренде и права пользования активом на дату регистрации договора аренды земельного участка.

Процентная ставка для расчета по договору 2024 года оставлена равной 11,5%.

В составе Доходных вложений в материальные ценности учтена инвестиционная недвижимость, сдаваемая в аренду в 2024 году и полученная в результате реорганизации Общества путем присоединения дочернего общества в 2022 году, включающая в себя следующие объекты:

Таблица 3.

Тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2024		На 31.12.2023	
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Трехэтажное здание с подземными этажами 117587, Москва г, муниципальный округ Чертаново Северное, Кировоградская ул, дом 9, корпус 4	1 694 932	311 196	1 694 932	257 459

Общество произвело анализ признаков обесценения основных средств, принимая во внимание внутренние и внешние источники информации.

В результате анализа признаки обесценения основных средств не установлены и в 2024 году не требуется признания дополнительного обесценения основных средств.

Общество на отчетную дату оценило элементы амортизации основных средств - срок полезного использования и размер ликвидационной стоимости. В результате был изменен срок полезного использования у следующих основных средств:

Общество произвело на конец отчетного периода тестирование параметров амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, порядок амортизации) на предмет их соответствия текущим условиям.

Результат изменения оценок приведен в таблице:

Группа ОС	Параметр амортизации	Было	Стало
<i>Автоматическая охранной (ОС), пожарной (АПС), пожаротушения (АСПТ) и система оповещения (СОУЭ)</i>	Срок полезного использования	61	75
	Ликвидационная стоимость	0	0
	Способ амортизации	Линейный	Линейный
Система видеонаблюдения	Срок полезного использования	61	75
	Ликвидационная стоимость	0	0
	Способ амортизации	Линейный	Линейный

Изменения оценок будут учитываться Обществом, как изменение в оценочные значения, согласно положениям ПБУ 21/2008 "Изменение оценочных значений". Измененные оценок не окажет существенного влияния на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды.

Запасы

Операции по заготовлению и приобретению материальных ценностей отражаются в бухгалтерском учете без использования счетов «Заготовление и приобретение материалов» и «Отклонение в стоимости материалов».

Стоимость материальных запасов, списываемых в производство, определяется по методу ФИФО.

Обществом не создается резерв под снижение стоимости МПЗ в связи с отсутствием фактов их обесценения

Организацией не совершались операции по договорам лизинга.

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов (МПЗ) осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Материалы, используемые для Управленческих нужд, учитываются с использованием счета 10. В 2024 материалы для управленческих нужд не приобретались.

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика с привлечением денежных средств участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Общество проверяло запасы на обесценение. Признаки обесценения не выявлены

Информация о величине накопленных затрат представлена в Таблице 4:

Таблица 4.

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
	Незавершенное капитальное Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	1 991 059	1 309 697	15 785
1	<i>Проект по строительству 1 и 2 очереди многофункционального жилого комплекса, в т.ч. офисных помещений, помещений свободного назначения, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0007002:1000 г. Москва, ул. Кировоградская, вл. 9, корп. 4 (1-я очередь март 2026, 2я - апрель 2028)</i>			
	Маркетинговые исследования	3 680	3 280	2 100
	Земельно-имущественные отношения	1 157 662	1 157 662	-
	Распорядительные документы и заключения	666 703	97 750	-
	Проектирование, экспертиза и авторский надзор	34 577	25 594	13 274
	Изыскательские работы	22 136	4 577	411
	Содержание службы заказчика-застройщика	66 250	20 834	-
	Услуги по оценке	400	-	-
	Вознаграждение банка по выдаче банковской гарантии	1 760	-	-
	Проценты по кредитам полученным	37 891	-	-

Налог на добавленную стоимость части Строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности отражен по строке 1220 в сумме 21 206 тыс.руб.

Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях раскрыта в табличных Пояснениях 3.1 «Финансовые вложения» расшифровка строк 1170 и 1240 Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости, согласно ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002г. № 126н.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на приобретение.

При выбытии финансовых вложений их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

На 31.12.2024г. показатель по строкам 1170 и 1240 составляет 0,00 тыс.руб. На 31.12.2023г этот показатель был 0,00 тыс. руб.

Дебиторская задолженность

Информация о долгах перед компанией раскрыта в табличных Пояснениях 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» к бухгалтерскому балансу в разрезе видов за отчетный и предыдущий годы, сроков погашения.

Таблица 6.

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	Увеличение/уменьшение показателя
	Краткосрочная дебиторская задолженность, в т.ч.	<u>74 984</u>	<u>458 368</u>	<u>-383 384</u>
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	278	445 461	-445 183
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	3 385	878	+2507
3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	71 321	2 937	+68 384

Показатели по крупнейшим дебиторам приведены в таблице 7. в суммах, учтенных по условиям договоров.

Таблица 7.

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023
	Краткосрочная дебиторская задолженность по крупнейшим дебиторам		
1	ООО «УК Южный проперти» (задолженность по арендным платежам)	2 959	-
2	ООО «УК Южный проперти» (возмещение коммунальных расходов)	2 147	2 314
3	ООО «ВИРАЖ МСК» (задолженность по арендным платежам)	426	-
4	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	9 091	9 091
5	МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ перечисл.в бюджет г.Москвы денежных средств в счет компенсации мест в соц.объектах при реализ.жилой застройки...	-	444 696

На основании Определения об утверждении мирового соглашения и прекращении производства по делу №40-241798/21-127-1776 от 17.05.2024 была списана дебиторская задолженность ООО «АТС ГРУПП» в размере 878 тыс. руб.

Предоплата по договорам, по которым предусмотрена поставка активов, относящихся к категории запасов, согласно п.45,46 ФСБУ 5/2019 отражается по строке1230. На 31.12.2024г. сумма составляет 48 724 тыс.руб. На 31.12.2023г этот показатель был 444 696 тыс. руб.

№ П/П	Наименование дебитора	Предмет задолженности	2024г., тыс. руб.	2023г., тыс. руб.
	<u>с обязательным указанием организационно-правовой формы</u>			
1	АО «ГК ОСНОВА»	Договор СВР-23/23(ГКО-1070/23) от 01.08.2023 с техзаказчиком	48 724	0
2	КОМИТЕТ ГОРОДА МОСКВЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И КОНТРОЛЮ В ОБЛАСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	Договор СВР-9/23 от 20.06.2023 (компенсация мест в соц.объектах)	0	444 696

В ходе реорганизации в форме присоединения АО «ТД Южный Со» к ООО «Специализированный застройщик» Северянин» по передаточному акту были переданы следующие Активы и Пассивы:

Активы (по состоянию на 31.05.2022г.)	
Основные средства	1 617 087 925 руб.
Отложенные налоговые активы	109 329 444 руб.
Запасы	1 441 руб.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	11 367 799 руб.
Дебиторская задолженность	55 128 500 руб.
Денежные средства	7 773 511 руб.
Прочие оборотные активы	117 113 руб.
Итого Баланс	1 800 805 733 руб.
Пассивы (по состоянию на 31.05.2022г.)	
Уставной капитал	55 000 руб.
Нераспределенная прибыль/Непокрытый убыток	1 392 854 899 руб.
Заемные средства (долгосрочные)	361 532 735 руб.
Отложенные налоговые обязательства	35 612 178 руб.
Кредиторская задолженность	8 850 908 руб.
Оценочные обязательства	1 900 013 руб.
Итого Баланс	1 800 805 733 руб.

Денежные средства

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Таблица 8.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.	24 733	1 732	12 235
Расчетные счета	733	232	12 235
Депозитные счета	24 000	1 500	0
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	1 732	12 235	106
Остаток на конец года (стр. 4500)	24 733	1 732	12 235

Аккредитивы, открытые в пользу Общества, отсутствуют. Операции, совершаемые в иностранной валюте в 2024 и 2023 годах отсутствовали.

Движение денежных средств и денежных эквивалентов представлено в отчете о движении денежных средств и полностью отражает характеристики денежных потоков Общества. Денежные потоки Общества связаны с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов деятельности.

Денежные потоки от текущих операций связаны с основной деятельностью Общества. Поступление арендных платежей и переменной арендной платы в размере 207 120 тыс. руб. отражается в ОДДС как потоки от текущих операций. Сальдо денежных потоков от текущих операций – (246 994).

Свернутое отражение денежных потоков.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов. В частности, Общество отражает свернуто косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчиками платежей в бюджетную систему Российской Федерации.

Заемные средства

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные кредиты и займы, полученные Обществом.

Таблица 9.

Тыс. руб.

№	Кредитор	Валюта	Период погашения	Задолженность на 31.12.2024	Период погашения	Задолженность на 31.12.2023
1	ГК ОСНОВА АО	Руб.	31.01.2027	520	31.01.2027	520
2	ТАУЭР ООО	Руб.	29.12.2028	339 313	29.12.2028	339 313
3	ГК ОСНОВА АО (проценты по займу)	Руб.	31.01.2027	306	31.01.2027	223
4	ТАУЭР ООО (проценты по займу)	Руб.	29.12.2028	46 032	29.12.2028	3 718
Итого				386 171		343 774

В связи с тем, что в течение ближайших 12 месяцев проценты по заемным средствам Обществом не будут погашены, задолженность по ним отражается в разделе долгосрочных обязательств по строке 1410 баланса.

По строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены краткосрочные кредиты и займы, полученные Обществом.

Таблица 10.

Тыс. руб.

№	Кредитор	Валюта	Период погашения	Задолженность на 31.12.2023	Период погашения	Задолженность на 31.12.2022
1	ПАО СБЕРБАНК СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Руб.	30.09.2025	3 212 999	30.09.2024	2 921 467
2	ПАО СБЕРБАНК СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК (проценты по кредиту)	Руб.	30.09.2025	707 668	30.09.2024	121 115
Итого				3 920 667		3 042 582

В 2024 году начисленные проценты по кредитным договорам включены в затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости в сумме 37 891тыс.руб. В прочие расходы были включены проценты по кредитам и займам в сумме 602 203тыс.руб.

В 2023 году начисленные проценты по кредитным договорам и договорам займа были включены прочие расходы в сумме 371 635тыс.руб.

Обществом в 2023 году был заключен договор с ПАО СБЕРБАНК об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат:

- на Погашение задолженности (в т.ч. основного долга, процентов и комиссий) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 01070121/40003200 от 08.10.2021, полученному для финансирования затрат по приобретению долей в уставном капитале дочерних обществ;

- на финансирования затрат до получения Разрешения на строительство Проекта по строительству 1 очереди многофункционального жилого комплекса, в т.ч. офисных помещений, помещений свободного назначения, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0007002:1000 г. Москва, ул. Кировоградская, вл. 9, корп. 4, в том числе финансирование ранее понесенных затрат.

В 2023 году полученные от ПАО СБЕРБАНК СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК заемные средства были направлены на погашение задолженности по договору № 01070121/40003200 от 08.10.2021г. В 2024 году полученные от ПАО СБЕРБАНК СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК кредитные средства были направлены на финансирования строительства проекта.

Кредиторская задолженность

Информация о задолженности Общества перед контрагентами раскрыта в табличных Пояснениях 5.2 «Наличие и движение кредиторской задолженности» к бухгалтерскому балансу в разрезе видов за отчетный и предыдущий годы.

Динамика изменений показателей по строке 1520 бухгалтерского баланса показана в таблице 11:

Таблица 11.

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	Увеличение/уменьшение показателя
	Краткосрочная кредиторская задолженность, в т.ч.	43 332	28 620	+14 638
1.	Расчеты с поставщиками и подрядчиками:	5 589	5 136	+ 453
2.	Расчеты по авансам полученным	10 537	1 892	+ 8 645
3.	Расчеты по налогам и сборам	22 745	11 311	+ 11 434
4.	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4 461	1 257	+ 3 204

Показатели по крупнейшим кредиторам приведены в суммах, учтенных по условиям договоров.

Таблица 12

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023
	Краткосрочная кредиторская задолженность по крупнейшим кредиторам		
1	ООО «УК Южный проперти» (услуги по управлению)	3 000	3 000
2	МОЭК ПАО Филиал № 11 «Горэнергообит»	1 532	1 561
3	АО Мосэнергообит	231	377
4	АО Мосводоканал	145	143
5	ООО «КСБ ГРУПП»	343	0
6	ООО "БУРГЕР РУС"	595	557
7	ПАО "МТС-БАНК"	655	642
8	ООО "ОТДОХНИ - 77"	582	542
9	ООО ВИРАЖ МСК	6 999	6 999
10	ООО ФОРВАРД АВТО	1 564	865

Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства представляют собой созданные в соответствии с законодательством РФ резервы на предстоящую оплату неиспользованных отпусков работникам.

По состоянию на 31.12.2024 г. величина резерва составляет – 12 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 г.- 9 тыс. руб. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит существенно сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2024 г.

Прочие обязательства.

Информация о прочих обязательствах с раскрытием контрагентов представлена в Таблице 13 .

Таблица 13

Контрагент	ИНН контрагента	Договор	Сумма, тыс. руб.	Дата возникновения	Дата погашения
------------	-----------------	---------	------------------	--------------------	----------------

Департамент Городского имущества г. Москвы	7705031674	Договор М-05-056830() от 17.06.2021 (аренда земельного участка)	199 035	Декабрь 2022	Май 2070
Балансовая стоимость обязательств по аренде в отношении ППА		Долгосрочные обязательства (срок погашения более 1 года)	198 860		
		Краткосрочные обязательства (срок погашения менее 12 месяцев)	175		

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал отражается по номинальной стоимости 100 тыс. руб.
Добавочный и резервный капитал отсутствуют.

Раздел 6. Основные показатели деятельности организации

Информация о выручке, себестоимости и управленческих расходах представлена в таблице 14:

Таблица 14

Тыс. руб.

Наименование показателя	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023г.
Выручка		130 877
<i>Аренда зданий (помещений) Торговый центр Южный</i>	<i>156 660</i>	<i>117 632</i>
<i>Аренда рекламных мест Торговый центр Южный</i>	<i>1 700</i>	<i>1 147</i>
<i>Переменная составляющая Торговый центр Южный</i>	<i>16 344</i>	<i>12 098</i>
Себестоимость продаж, в т.ч.	(91 861)	(89 760)
<i>Водопотребление, водоотведение, теплоснабжение, электроэнергия</i>	<i>(16 901)</i>	<i>(13 186)</i>
<i>Текущий ремонт зданий и сооружений</i>	<i>-</i>	<i>(801)</i>
<i>ТО оборудования и инвентаря</i>	<i>-</i>	<i>(1 384)</i>
<i>Амортизация ОС</i>	<i>(74 891)</i>	<i>(74 329)</i>
<i>Техподдержка и сопровождение ПО, аренда лицензий</i>	<i>-</i>	<i>(20)</i>
<i>Неамортизируемое имущество</i>	<i>-</i>	<i>(6)</i>
<i>Эксплуатационные услуги</i>	<i>(69)</i>	<i>(34)</i>
Управленческие расходы	(103 301)	(87 439)
<i>Аренда (субаренда) офисных помещений</i>	<i>-</i>	<i>(68)</i>
<i>Аренда (субаренда) земельных участков</i>	<i>(4 199)</i>	<i>(3 310)</i>
<i>Налог на имущество</i>	<i>(66 060)</i>	<i>(50 182)</i>
<i>Заработная плата</i>	<i>(220)</i>	<i>(78)</i>
<i>Взносы ФОТ</i>	<i>(67)</i>	<i>(24)</i>
<i>Услуги по управлению и эксплуатацией объекта</i>	<i>(30 750)</i>	<i>(29 025)</i>
<i>Курьерские и почтовые расходы, интернет, мобильная связь, информационные услуги</i>	<i>(24)</i>	<i>(12)</i>
<i>Страхование имущества</i>	<i>(1 083)</i>	<i>(722)</i>
<i>Нотариальные и консалтинговые услуги</i>	<i>(115)</i>	<i>(2 614)</i>
<i>Транспортный налог</i>	<i>(3)</i>	<i>(3)</i>
<i>Амортизация ОС</i>	<i>(168)</i>	<i>(168)</i>
<i>Прочие работы и затраты</i>	<i>-</i>	<i>(1)</i>
<i>Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий</i>	<i>(181)</i>	<i>(162)</i>
<i>Аудиторские услуги</i>	<i>(431)</i>	<i>(180)</i>
<i>Услуги по оценке</i>	<i>-</i>	<i>(890)</i>
Проценты к получению	2 005	3 244

<i>Проценты, начисленные на сумму остатка денежных средств на расчетном счете</i>	1 108	1 029
<i>Проценты, начисленные по депозитным договорам</i>	897	40
<i>Проценты, начисленные по договорам займа</i>	-	1 118
<i>Проценты по долговым ценным бумагам</i>	-	1 057
Проценты к уплате	(623 640)	(391 851)
<i>Проценты по договорам займа</i>	(42 497)	(45 160)
<i>Проценты по договорам кредита</i>	(559 706)	(326 475)
<i>Проценты по аренде</i>	(21 437)	(20 216)
Прочие доходы	17 068	1 193 215
<i>Компенсация расходов по хозяйственным договорам</i>	17 048	17 319
<i>Возврат денежных средств по Определению суда</i>	20	-
<i>Списание кредиторской задолженности</i>	-	1 218
<i>Изменение стоимости предметов аренды</i>	-	3 212
<i>Получение имущества единственным участником ликвидированного юридического лица</i>	-	1 171 466
Прочие расходы	(64 955)	(1 282 481)
<i>Расходы по хозяйственным договорам, компенсируемые арендаторами</i>	(17 048)	(17 319)
<i>Судебные расходы</i>	(200)	-
<i>Банковская гарантия</i>	(3 430)	(1 848)
<i>Комиссия за открытие кредитной линии</i>	(41 000)	-
<i>Комиссия за получение кредита</i>	(2 272)	(2 882)
<i>Резервы по сомнительным долгам</i>	(878)	-
<i>Госпошлина</i>	(1)	(83)
<i>Административный штраф</i>	(80)	-
<i>Обслуживание расчетного счета</i>	(46)	(46)
<i>Стоимость долей в связи с выходом из состава участников в результате ликвидации/реорганизации дочерних обществ</i>	-	(1 171 466)
<i>Списание дебиторской задолженности</i>	-	(82 617)
<i>Списание основных средств</i>	-	(3 800)
<i>Вклад участника в имущество общества</i>	-	(2 407)
<i>Нотариальные услуги</i>	-	(5)
<i>Услуги реестродержателя</i>	-	(8)

Финансовый результат хозяйственной деятельности.

По результатам хозяйственной деятельности за 2024 год Обществом получен убыток в размере 460 226 тыс. руб. (В 2023 году – 436 679 тыс. руб.)

Убыток по ведению хозяйственной деятельности возник в результате превышения расходов над доходами.

Убыток Общества получен в связи с инвестиционным характером деятельности Общества.

Одновременно с деятельностью по сдаче в аренду недвижимости, полученной от дочерней организации в результате реорганизации в форме присоединения в декабре 2022 года, Общество осуществляет деятельность по подготовке к строительству 1 и 2 очереди многофункционального жилого комплекса, в т.ч. офисных помещений, помещений свободного назначения, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0007002:1000 г. Москва, ул. Кировоградская, вл. 9, корп.4. Деятельность, связанная со строительством объектов недвижимости, носит длительный цикл.

Получение разрешения на строительство планируется в сентябре 2025 года., разрешения на ввод первой очереди строительство – январе 2028г., второй очереди в сентябре 2028г. Ожидаемый период выхода на прибыль – 2028г.

Раздел 7. Налоги и налогообложение

Для целей налогового учета прибыль за 2024 г. и 2023 г. отсутствует.

Суммы отложенных налоговых активов и обязательств в бухгалтерской отчетности Общество показывает развернуто.

в тыс.руб.

Состав отложенных налоговых активов	На 31.12.2024
Убытки прошлых лет	495 120
Арендные обязательства	244 762
ИТОГО:	739 881

в тыс.руб.

Состав отложенных налоговых обязательств	На 31.12.2024
Основные средства	86 518
Проценты по обязательствам	195 002
ИТОГО:	281 520

Суммы отложенных налоговых активов и обязательств на 31.12.2023 год Общество показывало свернуто: отложенные налоговые активы в сумме 260 918 тыс.руб., отложенные налоговые обязательства в сумме 31 953 тыс.руб.

В тыс.руб.

Показатель	2024	2023
Прибыль (убыток) до налогообложения	(689 622)	(524 195)
Налог на прибыль, в том числе:	229 396	87 521
-текущий налог на прибыль	-	-
-отложенный налог на прибыль	229 396	87 516

Текущий налог на прибыль за 2023 и 2024 годы представлен следующим образом:

Показатель	За 2024 год, тыс. руб.	За 2023 год, тыс. руб.
Доходы от реализации	174 704	130 877
Внерезидентские доходы	19 080	21 781
Расходы, уменьшающие сумму доходов от реализации.	(203 475)	(181 033)
Внерезидентские расходы	(656 140)	(396 135)
Налоговая база по прибыли (убыток)	(665 831)	(424 510)
Итого текущий налог на прибыль:	-	-

Разница между бухгалтерской и налоговой прибылью отчетного периода возникла в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

За 2024 год.

Убыток до налогообложения, рассчитанный по данным бухгалтерского учета за 2024 год составил 689 622 тыс. руб., сумма условного дохода по налогу на прибыль составила 137 924 тыс. руб., что составляет величину, рассчитанную исходя из ставки налога на прибыль в 20%.

Сумма расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль составила 1 003тыс. руб., в связи с чем отражен постоянный налоговый доход в сумме 201 тыс. руб.;

База для исчисления налога на прибыль, рассчитанная по данным налогового учета за 2024 год, составила -665 831 тыс. руб., сумма налога на прибыль, соответствующая отраженной в строке 2411 «Текущий налог на прибыль», составила 0 руб.

Увеличение отложенного налогового актива за период составило 130 870тыс. руб.

Уменьшение отложенного налогового обязательства за период составило 6853тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил 137 723 тыс.руб. (130 870 + 6853).

Сумма налога на прибыль, отраженная в налоговой декларации, составила 0 тыс. руб. и соответствует сумме налога, рассчитанного по данным бухгалтерского учета (137924-137 723-201= 0).

За 2023 год.

Убыток до налогообложения, рассчитанный по данным бухгалтерского учета за 2023 год составил 524 195 тыс. руб., сумма условного дохода по налогу на прибыль составила 104 839 тыс. руб., что составляет величину, рассчитанную исходя из ставки налога на прибыль в 20%.

Сумма расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль составила 86 615 тыс. руб., в связи с чем отражен постоянный налоговый расход в сумме 17 323 тыс. руб.;

База для исчисления налога на прибыль, рассчитанная по данным налогового учета за 2023 год, составила -424 510 тыс. руб., сумма налога на прибыль, соответствующая отраженной в строке 2411 «Текущий налог на прибыль», составила 0 руб.

Увеличение отложенного налогового актива за период составило 183 609 тыс. руб.

Увеличение отложенного налогового обязательства за период составило 96 093тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил 87 516 тыс.руб. (183 609 – 96 093).

Сумма налога на прибыль, отраженная в налоговой декларации, составила 0 тыс. руб. и соответствует сумме налога, рассчитанного по данным бухгалтерского учета (-104 839 + 17323 +87 516 = 0).

В соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 N 176-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» с 01.01.2025 г. увеличивается ставка налога на прибыль с 20% до 25% (п. 1 ст. 284 НК РФ). В соответствии с п. 14, 15 ПБУ 18/02 в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величина отложенных налоговых обязательств подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков. Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль до 25% выражается в пересчете балансовой оценки отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в

отношении временных разниц, остающихся не погашенными по состоянию на 31.12.2024г.:

Наименование показателя	Отложенные налоговые активы и обязательства		
	на 31.12.2024 по ставке налога на прибыль 20%	пересчет в связи с изменением ставки налога на прибыль	на 31.12.2024 по ставке налога на прибыль 25%
Отложенные налоговые активы	591 905	147 976	739 881
Отложенные налоговые обязательства	(225 216)	(56 304)	(281 520)
Итого	366 689	91 672	458 361

Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль до 25% в сумме 91 672тыс.руб отражен по строке 2460 Отчета о финансовых результатах.

Задолженность по налогам и сборам

Краткосрочная задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря 2024 включает:

Наименование налога	2024 год	2023 год
НДС	6 281 тыс.руб.	5 526 тыс.руб.
Налог на имущество	16 457 тыс.руб.	5 783 тыс.руб.
Транспортный налог	1 тыс.руб.	1 тыс.руб.
Страховые взносы	5 тыс.руб.	2 тыс.руб.

Срок оплаты в бюджет налогов, начисленных на 31.12.2024 - январь-март 2025г. Просроченных обязательств по налогам нет.

Раздел 8. Информация о выданных и полученных обеспечениях

Информация о выданных и полученных обеспечениях приведена в Табличных Пояснениях 8 к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (табличная часть).

Расшифровка выданных обеспечений представлена в таблице 15:

Таблица 15

тыс.
рублей

Наименование кредитора	Договор	Сумма обязательств а выданного на 31.12.2024	Сумма обязательства выданного на 31.12.2023.	Срок действия
АО ЮНИКРЕДИТБАНК АО Банковская гарантия АО «ТД Перекресток»	ЮТД-10/22(00170-02-0301623) от 20.01.2023	-	5 700	31.12.2023
СБЕРБАНК ПАО	СВР-33/21(6891/А) от 14.12.2021	-	55	31.12.2023
СБЕРБАНК ПАО	СВР -34/21(2736/ЗАЛ) от 14.12.2021	-	50	31.12.2023

СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	СВР- 10/22(01070021/4000321 4) от 28.03.2022	-	10	31.12.2023
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	СВР- 7/22(01070021/40003215) от 28.03.2022	-	55	31.12.2023
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор СВР- 18/23(ДИ01_400F00MGP -001) от 06.09.2023 (залог недвижимого имущества и права аренды зем.уч-ка)	4 415 577		30.09.2025
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор СВР- 19/23(Д301_400F00MGP -001) от 06.09.2023 (залог движимого имущества)	161 798		30.09.2025

Раздел 9. Операции со связанными сторонами

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество осуществляет операции с организациями и физическими лицами, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации признаются связанными сторонами.

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

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной
1	ООО «ВИТЯЗЬ» (ОГРН 1197746266453)	Общий руководитель
2	ООО «ГОРБУНОВА СТРИТ» (ОГРН 1217700366993)	Общий руководитель
3	ООО «КВАРТАЛ» (ОГРН 1247700349346)	Общий руководитель»
4	ООО «ГАРТЕЯ» (ОГРН 1045003358245)	Общий руководитель»
5	ТАУЭР, ООО (ОГРН 1207700454906)	Владеет 100% в УК Общества
6	ЛЕНИНСКИЙ 121 ООО (ОГРН 1217700391248)	Общий руководитель
7	УК ЮЖНЫЙ ПРОПЕРТИ, ООО (ОГРН 1227700084600)	ООО ТАУЭР владеет 100% в УК Южный проперти
8	«ФРАНКОИНВЕСТ» ООО (огрн 1197746054461)	Общий руководитель
9	«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАТРОЙЩИК ГЕРМЕС» ООО (ОГРН 1197746265452)	Общий руководитель
10	«ЭРИДА» ООО (огрн 1207700124851)	Общий руководитель
11	Зверева Юлия Юрьевна	Руководитель контрол. ЮЛ
12	Булгакова Наталья Дмитриевна	Генеральный директор ООО «СЗ»Северянин» с 06.02.2024
13	Белов Евгений Александрович	Генеральный директор ООО «СЗ»Северянин» по 05.02.24
14	Плотникова Ирина Константиновна	Генеральный директор ООО «СЗ»Северянин» с 25.01.2024
15	Свертилов Роман Александрович	Руководитель контрол. ЮЛ, > 50%
16	Доманов Алексей Юрьевич ИНН 500800204423	Бенефициарный владелец
17	Ганзюк Сергей Семенович ИНН 500800831142	Бенефициарный владелец

Участником ООО «Специализированный застройщик «Северянин» является ООО «ТАУЭР». Участниками ООО «ТАУЭР» являются:
- ЗАКРЫТЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «ЭПОХА» (50%; 50 тыс.руб.)

- ЗАКРЫТЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «РОДНЫЕ ПРОСТОРЫ» (25%; 25 тыс.руб.)
- ЗАКРЫТЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «КВОРУМ» (25%; 25 тыс.руб.)

Доманов Алексей Юрьевич ИНН 500800204423 и Ганзюк Сергей Семенович ИНН 500800831142 являются Бенефициарными владельцами Общества через вышеуказанные Инвестиционные Фонды.

Операции со связанными сторонами приведены в таблице:

Расчеты между связанными сторонами осуществлялись согласно договоров в безналичном порядке. Применялся договорной метод определения цен по всем операциям со связанными сторонами.

Компания-контрагент	Суть операции (сделки) между сторонами	Сальдо на 01.01.2023	Сумма операции: (отгружено (-) либо получено (+) товаров, работ, услуг), тыс. руб.	Сумма денежных поступлений от контрагента (+) либо оттока денежных средств в адрес контрагента (-), тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г.	Сроки/условия осуществления (завершения) расчетов по операциям
		(+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента			(+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента	
ООО «УК Южный проперти»	Договор ЮТД-11/22() от 01.05.2022 (% от арендных платежей)	-864	-26 279	27 143	0	До 31.12.2026/без наличные
ООО «УК Южный проперти»	Договор СВР-13/22(УКЮП-46/22) от 15.11.2022 (возмещение коммунальных расходов)	-2 035	-17 940	17 660	-2 315	До полного выполнения обязательств сторонами/без наличные
ООО «УК Южный проперти»	Договор ЮТД-16/22(УКЮП-13/22) от 01.05.2022 (услуги по управлению эксплуатацией объекта)	2 700	34 830	-34 530	3 000	До полного выполнения обязательств сторонами/без наличные
ООО «ТАУЭР»	Договор СВР-11/21(ТАУ-2/21) от 01.09.2021 (займ полученный)	367 835	152 847	128 043	343 031	До 29.12.2028/без наличные

Компания-контрагент	Суть операции (сделки) между сторонами	Сальдо на 01.01.2024	Сумма операции: (отгружено (-) либо получено (+) товаров, работ, услуг), тыс. руб.	Сумма денежных поступлений от контрагента (+) либо оттока денежных средств в адрес контрагента (-), тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.	Сроки/условия осуществления (завершения) расчетов по операциям
		(+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента			(+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента	
ООО «УК Южный проперти»	Договор ЮТД-11/22() от 01.05.2022 (% от арендных платежей)	0	-46 219	41 114	-5 105	До 31.12.2026/без наличные

ООО «УК Южный проперти»	Договор СВР-13/22(УКЮП-46/22) от 15.11.2022 (возмещение коммунальных расходов)	-2 315	-7 766	10 081	0	До полного выполнения обязательств сторонами/без наличные
ООО «УК Южный проперти»	Договор ЮТД-16/22(УКЮП-13/22) от 01.05.2022 (услуги по управлению эксплуатацией объекта)	3 000	36 000	-36 000	3000	До полного выполнения обязательств сторонами/без наличные
ООО «ТАУЭР»	Договор СВР-11/21(ТАУ-2/21) от 01.09.2021 (займ полученный)	343 031	100	42 414	385 345	До 29.12.2028/без наличные

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

Основным управленческим персоналом Общества является генеральный директор. Вознаграждение основному управленческому персоналу:

Наименование	Сумма за 2024 год, тыс. руб.	Сумма за 2023 год, тыс. руб.
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и т. д.	Выплачивались краткосрочные вознаграждения в соответствии с трудовыми договорами и локальными нормативными актами 166 тыс. руб., в т.ч.: оплата труда = 110тыс. руб НДФЛ = 17тыс.руб.; Страховые взносы = 39тыс. руб.	Выплачивались краткосрочные вознаграждения в соответствии с трудовыми договорами и локальными нормативными актами 90тыс. руб., в т.ч.: оплата труда = 60тыс. руб.; НДФЛ = 9тыс.руб Страховые взносы = 21тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	отсутствуют	отсутствуют
вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями)	отсутствуют	отсутствуют
вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	отсутствуют	отсутствуют

иные долгосрочные вознаграждения	отсутствуют	отсутствуют
----------------------------------	-------------	-------------

Раздел 10. Условные факты хозяйственной деятельности

На отчетную дату условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Раздел 11. Величина чистых активов

Стоимость чистых активов Общества по состоянию:

- на 31.12.2024 года составила отрицательную величину -357 148 тыс. руб.;
- на 31.12.2023 года положительную величину 103 078 тыс. руб.

Раздел 12. Государственная помощь

В течение 2024 года Общество не получало государственную помощь.

Раздел 13. Совместная деятельность

Общество не вело совместной деятельности в отчетном году.

Раздел 14. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось

Раздел 15. Судебные разбирательства.

НОМЕР ДЕЛА	ИСТЕЦ	ОТВЕТЧИК	ИСКОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ
№ А40-241798/2021 АС г. Москвы	ООО «АТС ГРУПП»	ООО «СЗ «СЕВЕРЯНИН»	<p>об изменении Договора N 3-1 от 07 сентября 2020 года, в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора в соответствии с предложенным Истцом проектом дополнительного соглашения;</p> <p>В случае невозможности применения положений пункта 4 статьи 451 ГК РФ расторгнуть Договор N 3-1 от 07 сентября 2020 года с выплатой Ответчиком Истцу денежной компенсации за произведенный ремонт и улучшения арендуемого помещения в полном объеме;</p> <p>И по встречному иску (заявлению) ООО «СЗ «СЕВЕРЯНИН» о взыскании задолженности и неустойки.</p> <p>Подписано Мирное соглашение от 17.05.2024г об отказе исковых требований обеих сторон.</p>

Раздел 16. Прекращение деятельности.

Общество в отчетном периоде не прекращало полностью или частично свою деятельность и не предполагает прекращать существующую деятельность или ее часть в течение как минимум следующих 12 месяцев после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности.

Раздел 17. Непрерывность деятельности

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законом и нормативными актами.

Вместе с тем в 2024 году Общество понесло чистые убытки в размере 460 226 тыс. руб. Убыток в 2023 году составил 436 679 тыс. руб.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. Однако, существуют факты, которые указывают на значительную неопределенность в отношении продолжения деятельности.

Убытки от операционной деятельности составили в 2024 году – 20100 тыс. руб., в 2023 году – 46 322 тыс. руб.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2024 года составила отрицательную величину - 357 148 тыс. руб

По итогам текущего периода сальдо денежных потоков от операционной деятельности составило отрицательное значение – 243 549 тыс. руб. В 2023 году сальдо денежных потоков от операционной деятельности также составило отрицательное значение – 1 103 706 тыс. руб.

Общество имеет реальные возможности для дальнейшего развития, получения прибыли от основной деятельности, погашения убытков.

Общество на праве аренды владеет земельным участком. Планируется застройка этого участка с привлечением средств дольщиков, в настоящее время заключен договор с Техзаказчиком. Обществом был заключен договор с ПАО СБЕРБАНК об открытии не возобновляемой кредитной линии для финансирования затрат до получения Разрешения на строительство Проекта по строительству 1 очереди многофункционального жилого комплекса, в т.ч. офисных помещений, помещений свободного назначения, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0007002:1000 г. Москва, ул. Кировоградская, вл. 9, корп. 4, в том числе финансирование ранее понесенных затрат.

Разрешение на строительство будет получено в 2025 году. Планируемый срок сдачи первой очереди проекта – март 2027 года.

Достигнута договоренность с ПАО СБЕРБАНК о проектном финансировании строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" с даты получения разрешения на строительство.

Убытки текущего периода обусловлены в основном расходами на подготовку к началу строительства (проектирование, распорядительные документы и заключения, земельно-имущественные отношения, экспертиза и авторский надзор и др. работы) финансируемыми из заемных денежных средств, и начисляемых на них процентных расходов, погашением ранее привлеченных кредитов и займов для приобретения долей участия в организациях, владеющих на праве собственности и аренды недвижимым имуществом и земельным участком планируемыми к застройке, и процентов на них.

При реализации девелоперского проекта по застройке земельного участка Обществом будет продолжаться деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений в торговом центре «Южный» и получение выручки от этой деятельности.

Общество не имеет просроченной задолженности перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами по уплате налогов и страховых взносов.

Общество не имеет существенных сумм нереальной к взысканию дебиторской задолженности.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2024 году, так как Общество не попало под объявленные рядом стран санкций. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановке производства, сбой в поставках, трудности с переводом средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако в виду неопределенности событий, Общество не может точно знать и надежно оценивать влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Раздел 18. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»

Общество подвержено группе рисков, не зависящих от действия самой организации: введение санкций, увеличение ключевой процентной ставки, падение курса рубля.

1. Финансовые риски

Общество значительно подвержено рыночному риску и риску ликвидности, отраслевому риску.

1.1 Отраслевые риски

Общество подвержено группе финансовых рисков, а именно отраслевым рискам.

Отрасль деятельности Общества – возведение жилых и площадей (квартир) и машино-мест.

Основными проблемами отрасли являются: общая экономическая нестабильность, отсутствие рабочей силы, материалов, ограничение льготной ипотеки на приобретение коммерческой недвижимости, превышение первоначального бюджета.

Все это может привести к снижению объема доходов.

1.2. Рыночный риск

(риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски).

Риск изменения процентной ставки

У Общества заключен кредитный договор с СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК, обязательства по которому завязаны на изменение процентной ставки, а именно: базовая ставка по кредиту равняется 24,15% годовых. Таким образом, руководство считает, что Общество подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество не оказывает услуги, не продает продукцию, не приобретает товары и не привлекает заемные средства в валюте. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

1.3. Кредитный риск

Риск того, что Общество понесет финансовые убытки, если единственный учредитель не выполнит свои обязательства по предоставленным заемным средствам, отсутствует.

1.4. Риск ликвидности

В настоящее время у Общества существуют высокие риски ликвидности по причине отсутствия оптимального соотношения собственного и заемного капитала.

2. Правовые риски

(связанные с изменением валютного регулирования)

Внутренний рынок:

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как несущественные.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием операций Общества на внешнем рынке.

2.1. Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренний рынок:

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

3. Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в России.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является не стабильной, российская экономика подвержена негативному влиянию из-за санкций, введенных против России некоторыми странами. Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

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

оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. 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 несущественные.

4. Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие в выбор его контрагентов, вследствие отсутствия негативного представления об участии Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Раздел 19. Исправление ошибок в бухгалтерском учете

Обществом не выявлены ошибки в ведении бухгалтерского учета в предшествующем отчетном периоде.

Раздел 20. События, произошедшие после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место быть в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2024 год, отсутствуют.

19.02.2025

Генеральный директор

Булгакова Наталья Дмитриевна