

**ПОЯСНЕНИЯ
К ИЗМЕНЕННОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2024 ГОД**

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Рублевское шоссе 68»
(АО «Специализированный застройщик «Рублевское шоссе 68»)**

1. Общие сведения

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Рублевское шоссе 68» - юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации, расположенное по адресу: 123112, Москва г, Пресненская наб., дом 12, помещение 10/45.

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

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

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2023 и 31.12.2024 годы составила 1 (один) человек.

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

Участниками Общества являются:

<i>Наименование</i>	<i>Акции</i>	<i>Органы управления</i>	<i>Компетенция</i>
ООО «Рублевское шоссе 68»	100 %	Высший орган-Общее собрание	Согласно Уставу

Уставный капитал Общества в отчетном периоде не изменялся и составляет 20 (двадцать) тыс. рублей и состоит из 200 обыкновенных полностью оплаченных акций.

Добавочный капитал в отчетном периоде не изменялся и составляет 318 914 (триста восемнадцать тысяч девятьсот четырнадцать) тыс. рублей.

Органы управления:

Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу – Генеральный директор.

Петров Алексей Юрьевич с 21.11.2017 г. по 29.04.2021 г.

Басс Денис Яковлевич с 30.04.2021 г. по 20.05.2021 г.

Плещеев Иван Ильич с 21.05.2021 г. по 15.07.2024 г.

Укращенко Сергей Николаевич с 16.07.2024г.

Общество осуществляет деятельность в качестве застройщика жилых и нежилых объектов в Московском регионе. В настоящий момент Общество находится в поиске объектов застройки для их реализации.

2. Организация бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2024 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом Генерального директора от 30 декабря 2021 года. Ведение бухгалтерского учета и подготовку отчетности осуществляет Генеральный директор.

В учетную политику Общества были внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и внесенных в них изменений, обязательных к применению с 2022 года:

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;

ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухучете», утв. Приказом Минфина от 16.04.2021 № 62н;

ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Изменения учетной политики, в связи с началом применения новых ФСБУ, не оказывают существенного влияния на финансовое положение Общества и финансовые результаты его деятельности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Акционерного общества «Специализированный застройщик «Рублевское шоссе 68» (далее – Учетная политика), разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

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

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной системы 1С (версия 8.3).

Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

При формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, а также намерено погашать и обслуживать свои обязательства в установленном порядке.

План счетов бухгалтерского учета

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства.

Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств не реже одного раза в год.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Основные средства

Собственные основные средства

В составе основных средств отражены активы, которые имеют материально-вещественную форму, предназначены для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Затраты на проведение несущественных видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам и группам.

Арендованные основные средства

Бухгалтерский учет предметов договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование, устанавливаются Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Активы классифицируются как предметы аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей).

Арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в случаях:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее – упрощенные способы учета).

Кроме того, при условии, если:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

На 31.12.2023 и на 31.12.2024 в бухгалтерской отчетности ППА отсутствуют в связи с расторжением договора аренды земельного участка.

Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости. На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

У Общества были накоплены производственные затраты на строительство объекта «Квартал апартаментов площадью 90 000 кв. м.», расположенного по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, д. 68. Данные затраты учитываются на счете 08.03, в бухгалтерском балансе входят в состав Запасов по строке Незавершенное строительство, включающей следующие накопленные затраты (в руб.):

Многофункциональный комплекс апартаментов с подземной автостоянкой по адресу: Рублевское шоссе вл. 68	653 197 095,73
Аренда ЗУ	24 731 815,34
Археология	411 628,01
Концепция	5 558 333,34
Стадия П	395 833,33
Технический заказчик и стройконтроль (услуги)	150 500 000,00
Арендные платежи	2 628 791,78
Исходно-разрешительная документация	4 888 940,00
Проектно-изыскательские работы	11 264 356,66
Расходы в виде процентов по кредитам (займам)	372 157,27
Расходы на аренду земли (Право на заключение договора аренды)	448 082 240,00
Расходы на охрану	1 513 000,00
Расходы на рекламу	2 340 000,00
Экспертиза инженерных сетей	510 000,00

На конец 2024 г. все накопленные затраты списаны в бухгалтерском учете на прочие расходы сч. 91.02, в налоговом учете на внереализационные расходы на основании пп 11 п 1 ст 265 НК РФ, как затраты на производство, не давшее продукции. Проект строительства прекращен в связи с расторжением Правительством г.Москвы договора аренды земельного участка на котором предполагалось возведение комплекса апартаментов.

Накопленный НДС по незавершенному производству в размере 3 008 тыс.руб. списан на те же статьи расходов, что и незавершенное производство в бухгалтерском и налоговом учете.

На 31.12.2023 размер Запасов составлял 612 505 тыс. руб., включая Незавершенное строительство - 609 497 тыс. руб. и НДС по незавершенному строительству - 3 008 тыс. руб.

На 31.12.2024 в бухгалтерской отчетности Запасы отсутствуют.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам на приобретение.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года и в момент приобретения указанных финансовых вложений при наличии следующих признаков обесценения:

- значительные финансовые трудности должника, ставшие известными из СМИ и других источников;
- фактическое нарушение должником своих обязательств перед Предприятием;
- появление у организации-должника признаков банкротства либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

На 31.12.2023 и на 31.12.2024 Финансовые вложения у Общества отсутствуют.

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями и заказчиками.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет

которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

На 31.12.2023 и на 31.12.2024 задолженность покупателей Общества соответственно равна 1 178 тыс.руб. и 334 тыс.руб. Создание резерва по сомнительным долгам не требуется, т.к. на дату составления отчетности задолженность погашена.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса в случае, если открыт вклад до востребования. Если вклад осуществлен с условием, что изъятие денежных средств без финансовых потерь невозможно, то актив классифицируется как финансовые вложения.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки отражаются свернуто в следующих случаях:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее (НДС);
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента;
- взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- покупка и перепродажа финансовых вложений;
- осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

В случае, если поступление и платежи денежных средств связаны с деятельностью, необлагаемой НДС, суммы налога на добавленную стоимость отражаются в составе соответствующих поступлений и платежей развернуто.

На 31.12.2023 остаток денежных средств составил 2 тыс. руб., из них:

- на расчетном счете 2 тыс. руб.

На 31.12.2024 остаток денежных средств составил 1 тыс. руб., из них:

- на расчетном счете 1 тыс. руб.

Займы и кредиты

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям, дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Заемные средства	Срок возврата	На 31.12.2023, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
<i>Долгосрочные заемные средства, в т. ч.:</i>		683 710	698 962
РУБЛЕВСКОЕ ШОССЕ 68 000			
Дог. № 14102019-302, Дог. купли-продажи цен. бумаг и уступки прав требования от 13.04.2021 г.	31.12.2027	683 710	698 962
<i>Проценты по долгосрочным заемным средствам, в т. ч.:</i>		185 073	233 925
РУБЛЕВСКОЕ ШОССЕ 68 000			
Дог. № 14102019-302, Дог. купли-продажи цен. бумаг и уступки прав требования от 13.04.2021 г.	31.12.2027	185 073	233 925
ИТОГО:		868 783	932 887

Расчеты по налогу на добавленную стоимость

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы. Общество применяет ставку НДС 20%.

Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Для расчета налога на прибыль Общество руководствуется положениями ПБУ 18/02, применяет метод балансовый с отражением постоянных и временных разниц (с 2020 года).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Признание доходов

Доходом признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации.

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы, отличные от доходов, указанных как основные виды деятельности на странице 1 данных пояснений, считаются прочими поступлениями.

Выручка от реализации в бухгалтерском учете определяется по методу начисления.

Превышение суммы денежных средств, полученных Обществом от участников долевого строительства над фактическими затратами по реализации инвестиционного проекта, является суммой экономии застройщика и формирует доход общества по обычным видам деятельности. Моментом определения суммы экономии Застройщика является дата подписания акта приема передачи объекта строительства участнику долевого строительства.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам 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 (пункт 6 ПБУ 10/99).

После получения разрешения на строительство к затратам заказчика – застройщика, относятся любые расходы Застройщика, связанные с реализацией инвестиционного проекта не относящиеся к прямым расходам на строительство Объектов, в том числе затраты на рекламу строящегося Объекта, осуществление продаж и привлечение покупателей, услуги по бронированию квартир, соответствующие деятельности/выручке от услуг Застройщика, расходы на оплату труда, расходы на обязательное

пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной частей трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда, добровольное медицинское страхование; затраты на приобретение сырья и (или) материалов, используемых при оказании услуг Застройщика; суммы начисленной амортизации по основным средствам, капитальным вложениям и нематериальным активам, используемым при оказании услуг Застройщика, прочие расходы. Затраты на обременения в рамках реализации договорных отношений, заключенных с органами государственной власти, государственные пошлины, связанные с оказанием услуг Застройщика, суммы НДС, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, которые в соответствии с п.4 ст. 170 НК РФ учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг), прочие расходы, связанные с оказанием услуг Застройщика.

Учет расходов ведется в разрезе номенклатурных групп (Объектов строительства), вида расходов, статей затрат.

Накопленные на счете учета расходы являются косвенными затратами в отношении всех видов помещений строящегося Объекта.

Расходы на данных счетах учета накапливаются в течение всего срока строительства Объектов до момента ввода в эксплуатацию, и списываются ежемесячно в доле, относящейся к переданным в течение текущего месяца помещениям, за исключением процентов по счетам эскроу.

После ввода Объектов в эксплуатацию текущие расходы, относящиеся к непередаваемым помещениям по введенным Объектам, учитываются на счете 20.01.

Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Оценочные резервы и обязательства условно разделены на 3 группы (ПБУ 8/2010):

1. уточняющие – предназначены для корректировки балансовой стоимости некоторых активов (резервы под обесценение МПЗ и (или) финансовых вложений, резерв по сомнительным долгам);
2. условные – резервы, связанные с появлением у фирмы условных фактов хозяйственной деятельности (обусловленные наступлением в будущем высоковероятных событий: заведомо проигрышного судебного разбирательства; реструктуризации фирмы и др.);
3. целевые – резервы предстоящих расходов на конкретные цели (например, на гарантийный ремонт, предстоящую оплату отпусков и др.).

Первая группа резервов отражается на специально предназначенных для них счетах:

- 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей»;
- 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений»;
- 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Резервы из 2-й и 3-й групп носят название оценочных обязательств и формируются исходя из требований ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (утв. приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н).

Оценочные резервы

На 31.12.2023 и на 31.12.2024:

- резерв под обесценение финансовых вложений не формируется;
- резерв по сомнительной задолженности не формируется;
- резерв под обесценение запасов не формируется;
- резерв под ремонт ОС не формируется.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

В случаях выявления Обществом в текущем отчетном периоде неправильного отражения хозяйственных операций на счетах бухгалтерского учета в прошлом году *исправления* в бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность за прошлый отчетный год (после утверждения в установленном порядке годовой бухгалтерской отчетности) не вносятся.

Корректировка выявленных отклонений производится записями текущего периода в следующем порядке:

- по счетам учета нераспределенной прибыли (счет 84) в случае материального влияния на финансовые результаты – *более 10% прибыли до налогообложения по отчетности, но не менее одного миллиона рублей* (в этом случае *ошибка признается существенной*). При этом в бухгалтерской отчетности исправление ошибки отражается ретроспективно;
- по счетам учета прочих доходов и расходов (счет 91) по статье «Прибыли/убытки прошлых лет» в остальных случаях (в этом случае *ошибка не признается существенной*).

Данная отчетность является измененной представляемой взамен сданной первоначально.

В измененной отчетности были исправлены ошибки связанные с неверным отражением в отчетности отдельных показателей по состоянию на 31.12.24 г.

Сведения о показателях финансовой отчетности, которые претерпели изменение в результате представления измененной отчетности, представлены в таблице.

Наименование показателя	Код	Первоначально отражено в отчетности	Отражено в измененной отчетности	Изменения
		на 31.12.2024	на 31.12.2024	на 31.12.2024
Бухгалтерский баланс				
Отложенные налоговые активы	1180	262 824	262 874	50
Пояснение: Увеличение убытка в налоговом учете на 200 935,00, ОНА на 50 233,75				
НДС по приобретенным ценностям	1220	2	4	2
Пояснение: Приняли к учету поступление услуг предоставления ЭДО от Такском				
Дебиторская задолженность	1230	10 969	381	- 10 588
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	10 631		- 10 631
Расчеты по налогам и сборам	12303		19	19
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	4		- 4
Расходы будущих периодов	12306		28	28
Пояснение: Уменьшение дебиторской задолженности за счет: 2 537 900,00 - списания дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности; 8 027 387,62 - создания резерва по сомнительным долгам; 20 000,00 - закрыт аванс Московского фондового центра проведенным поступление услуг; 18 000,00 - закрыт аванс Такском проведением поступления услуга; 4 000,00 - перенесена на счет 68.90 ЕНС, дебиторская задолженность по расчетам по социальному страхованию и обеспечению; - 19 000,00 - восстановлена дебиторская задолженность по счету 68.90 ЕНС расчеты по налогам и сборам.				
Непокрытый убыток	1370	- 1 029 856	- 1 037 516	- 7 660
Пояснение: Изменения строк 2220, 2340, 2350, 2412 = -16 + 2890 - 10585 - 50 = 7661				
Кредиторская задолженность, расчеты с разными кредиторами	1520	3 345	469	- 2 876
Пояснение: Списание кредиторской задолженности - сторно начисления арендной платы после расторжения договора аренды ЗУ.				
Отчет о финансовых результатах				
Управленческие расходы	2220	- 141	- 157	- 16
Пояснение: Приняли к учету поступление услуг предоставления ЭДО от Такском.				
Прочие доходы	2340	2	2 892	2 890
Пояснение: Списание кредиторской задолженности - сторно начисления арендной платы после расторжения договора аренды ЗУ и списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности.				
Прочие расходы	2350	- 695 391	- 705 976	- 10 585
Пояснение: 2 537 900,00 - списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности; 8 027 387,62 - создание резерва по сомнительным долгам; 20 000,00 - проведение поступления услуг Московского фондового центра .				
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(744 382))	(752 093)	7 711
Отложенный налог на прибыль	2412	201 126	201 176	50
Пояснение: Увеличение убытка в налоговом учете на 200 935,00, ОНА на 50 233,75				
Чистая прибыль (убыток)	2400	(543 256)	(550 917)	7 661

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах

Выручка. Доходы и расходы по обычной деятельности

Виды деятельности / доходов / расходов	2024 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.
Деятельность в качестве застройщика объекта: «Квартал апартаментов площадью 90 000 кв. м.», расположенного по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, д. 68		
Доходы от обычной деятельности	-	-
Расходы по обычной деятельности	140	436
Арендные платежи	67	14
Аудит и бухгалтерское обслуживание (РСБУ) / (МСФО)	70	70
Плата нотариусу за нотариальное оформление	3	
Расходы на почтовые, телефонные и другие услуги связи		7
Расходы на юридические и информационные услуги		345

Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и расходов, тыс. руб.:

Наименование показателя	2024 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.
Прочие доходы	2	8 455
Проценты к получению по депозитам		120
Возмещенные судебные расходы		234
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	2	1
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)		8 220
Прочие расходы	743 207	49 720
Госпошлина	116	
Проценты, начисленные в соответствии со статьей 269	48 852	48 964
Судебные расходы		619
Расходы на услуги банков	15	13
Расходы, связанные с обслуживанием приобретенных ценных бумаг, услуги реестродержателя, депозитария	78	124
Списание дебиторской задолженности	38 977	
Списание затрат на производство, не давшее продукции	655 169	

Расходы по налогу на прибыль

Финансовым результатом хозяйственной деятельности Общества в 2023 г. является убыток в размере 33 265 тыс. руб., в 2024 г. - убыток в размере 543 257 тыс. руб.

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

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов, и отложенных налоговых обязательств, и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения

будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль отражается развернуто.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, которая начнет действовать с 2025 года - 25 %.

Чистые активы на 31.12.2024 составили отрицательную величину 710 922 тыс. руб., что меньше по сравнению с предыдущим отчетным периодом на 543 257 тыс. рублей.

4. Информация о связанных сторонах

Связанные стороны, наименование	Характер взаимоотношений
Басс Денис Яковлевич	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
Украшенко Сергей Николаевич	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
Общество с ограниченной ответственностью «Рублевское шоссе 68»	такая организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
Общество с ограниченной ответственностью «Святой Михаил Инвест»	такая организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Берзарина 37»	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толбухина 3»	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
Общество с ограниченной ответственностью «Рублевское шоссе 151»	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 9»	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)

Фактический бенефициарный владелец Басс Денис Яковлевич.

Операции с указанным лицом в отчетном периоде отсутствуют.

Расчеты со связанными сторонами в 2023 г.-2024 г.

В течение 2023-2024 гг. Обществом были совершены операции со связанными сторонами в следующих объемах:

Наименование компании группы / физического лица	Объем полученных / оказанных услуг тыс. руб.						Наименование услуг	Характер взаимоотношений
	получено/оказано	погашено	остаток	получено/оказано	погашено	остаток		
	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2023 г.	2023 г.	2023 г.		
ООО «Рублевское шоссе 151»	-	413	-	-	-	413	Аренда нежилого помещения	контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
ООО «Рублевское шоссе 68»	15 665	413	698 962	84 315	128 750	683 710	Заем полученные й, тело	учредитель
ООО «Рублевское шоссе 68»	48 852	-	233 925	48 798	19 096	185 072	Заем полученные й, %	учредитель
ООО «Толбухина 3»	-	431	-	-	-	431	Аренда нежилого помещения	контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
Всего	64 517	1 257	933 221	133 359	154 279	869 919		

С иными связанными сторонами операции не осуществлялись.

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- безусловное покрытие прямых затрат;
- соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг.

Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации, тыс. руб.

В течение отчетного периода заработная плата Генеральному директору не начислялась и не выплачивалась.

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

5. Условные активы и обязательства

Обеспечения полученные - отсутствуют

Обеспечения выданные - отсутствуют

О прочих требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время Обществу не известно.

Лицензии

АО «Специализированный застройщик «Рублевское шоссе 68» не осуществляет виды деятельности, подлежащие лицензированию.

Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. 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. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверка могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на

конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

Страхование

Обществом не застрахованы основные производственные средства, а также не предусмотрена компенсация за убытки в случае прерывания деятельности или в случае ответственности перед третьей стороной за имущественный или экологический ущерб, нанесенный в результате аварий или других инцидентов, связанных с имуществом Общества или осуществляемой ею деятельностью.

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирурующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

6. События после отчетной даты

По мнению руководства Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не имели места существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества (события после отчетной даты).

Наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможных вариантов влияния сложившихся макро- и микроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества и оценивает данное событие в качестве не корректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого не представляется возможным определить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В период между отчетной датой и датой формирования отчетности за 2024 год не произошло корректирующих событий, требующих отражения в бухгалтерском балансе в соответствии с ПБУ 7/98.

Дивиденды

Решение о распределении прибыли за 2024 г. отсутствует.

Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

Привлечение заемных средств

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом кредиты и займы не привлекались.

Увольнение персонала

Программа оптимизации численности персонала не проводилась. В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности увольнений по инициативе организации не было.

7. Неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности

По состоянию на конец отчетного года у Общества стоимость чистых активов является отрицательной. Наличие значительных отрицательных чистых активов является обстоятельством, указывающим на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Данный факт известен участнику Общества.

Однако, по мнению Общества, это не является фактом, свидетельствующим о невозможности общества продолжать свою деятельность непрерывно. Несмотря на то, что первоначально начатый проект строительства не состоялся, в связи с чем у Общества и возникли убытки, Общество сохраняет права на ряд потенциальных активов в форме уже понесенных затрат. К их числу, в частности, относятся материалы проектных и предпроектных проработок, которые полностью или с незначительной доработкой, могут быть использованы в процессе реализации иных строительных проектов, по поиску которых продолжается работа. Для покрытия операционных расходов на время поиска и подготовки новых проектов общество обеспечено финансированием за счет заемных средств со стороны акционера и иных связанных сторон, чьи обязательства по финансированию подкреплены документально. При необходимости за счет этих же источников будет обеспечиваться финансирование предполагаемого нового строительного проекта с перспективами дальнейшего привлечения кредитных средств и средств инвесторов (дольщиков). Учитывая изложенное, руководство Общества полагает, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения или необходимость в ликвидации.

Доказательствами уместности допущения о непрерывности деятельности являются доступ организации к финансовым ресурсам в виде заемных средств акционера и иных связанных сторон, отсутствие у собственников намерения и/или необходимости в ликвидации или прекращения деятельности Общества в ближайшем будущем.

Руководство Общества предпринимает все возможные меры по поиску нового строительного проекта взамен остановленного. В течение отчетного года общество неоднократно обращалось в региональные и федеральные органы власти с предложениями о замене участка для реализации альтернативных строительных проектов, в том числе, по конкретным участкам и потенциальным строительным площадкам. В настоящее время ряд предложений Общества находятся в стадии рассмотрения. Акционер и иные связанные лица подтверждают намерение финансировать операционную и строительную деятельность Общества в ближайшей перспективе.

8. Факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности

Общество не приостанавливает свою деятельность и не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 31.12.2024, по мнению Общества, отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02.

9. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков:

- финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности),
- правовые риски,
- страновые и региональные риски,
- репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация инфляционного риска (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам

инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, но с учетом необходимости привлечения новых сумм заемных средств от акционеров и связанных сторон. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных

положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как незначительные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

6. Репутационный риск

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

10. Информация о существенных фактах

По состоянию на 31.12.2024 года Общество является эмитентом ценных бумаг - акций.

11. Участие в совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности.

Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 N105н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" ПБУ 20/03", отсутствует.

12. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде

Существенность ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. В текущем периоде исправлений ошибок прошлых лет не осуществлялось.

13. Информация о государственной помощи

Государственная помощь Обществом не получалась.

14. Информация по сегментам

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории РФ примерно одинаковы.

15. Иная информация

Иная информация по расшифровке отдельных показателей финансовой отчетности Общества за 2023-2024 годы приведена далее в табличной форме

29 апреля 2025 года

Генеральный директор



С.Н. Укращенко

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				запраты 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.	-	-	-	-	
Многофункциональный комплекс апартаментов с подземной автостоянкой по адресу: Рублевское шоссе вл. 68	5241	за 2024г.	-	-	-	-	
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
		увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	в том числе:	увеличение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	в том числе:
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
	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	-	675 620	675 620
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	-	-	-



Укращенко Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость		балансовая стоимость		поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (выдаями)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			за 2024г.	за 2023г.	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости							
Запасы - всего	5400	за 2024г.	612 505	612 505	43 700	(653 197)	X	612 505	612 505		612 505		
	5420	за 2023г.	561 013	561 013	51 481	-	X	-	-	-	-		
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство	5407	за 2024г.	609 497	609 497	43 700	(653 197)	-	-	-	-	-		
	5427	за 2023г.	558 645	558 645	50 852	-	-	-	609 497	-	609 497		
ИДС по незавершенному строительству	5408	за 2024г.	3 008	3 008	-	(3 008)	-	-	-	-	-		
	5428	за 2023г.	2 368	2 368	639	-	-	-	3 008	-	3 008		

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	-	-	-



Укращенко Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

29 апреля 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года			поступление				выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			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	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	52 472	-	47	-	-	(2 596)	-	-	(41 515)	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5530	за 2023г.	209 264	-	(6 347)	8 220	-	(158 667)	-	-	-	-	-	-	-	8 408	(8 027)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	1 178	-	-	-	-	(844)	-	-	-	-	-	-	-	334	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	12 313	-	-	-	-	(1 748)	-	-	(2 538)	-	-	-	-	1 178	-
Прочая	5513	за 2024г.	38 981	-	1 872	-	-	(3 254)	-	-	-	-	-	-	-	8 027	(8 027)
Расходы будущих периодов	5514	за 2024г.	-	-	19	-	-	(4)	-	-	(38 977)	-	-	-	-	19	-
Итого	5520	за 2023г.	209 264	-	(6 347)	8 220	-	(158 667)	-	-	(41 515)	-	-	-	-	8 408	(8 027)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	334	334	-	-
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						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение					спливание на финансовый результат
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	868 783	15 665	48 852	48 852	(413)	-	-	-	-	932 867		
	5571	за 2023г.	889 378	84 315	49 044	49 044	(153 954)	-	-	-	-	868 783		
в том числе:														
кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5553	за 2024г.	683 710	15 665	48 852	48 852	(413)	-	-	-	-	698 962		
	5573	за 2023г.	733 615	84 315	49 044	49 044	(134 220)	-	-	-	-	683 710		
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
проценты по долгосрочным займам	5555	за 2024г.	185 072	-	48 852	48 852	-	-	-	-	-	233 925		
	5575	за 2023г.	155 763	-	49 044	49 044	(19 735)	-	-	-	-	185 072		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	25 469	26 700	-	-	(431)	(2 877)	-	-	-	48 861		
	5580	за 2023г.	68 687	900	-	-	(44 119)	(1)	-	-	2	25 469		
в том числе:														
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	21 693	26 700	-	-	-	(2)	-	-	-	48 392		
	5581	за 2023г.	65 711	-	-	-	(44 016)	(1)	-	-	-	21 693		
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	-	-	-	-	(69)	-	-	-	2	-		
	5583	за 2023г.	67	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
прочая	5566	за 2024г.	3 776	-	-	-	(431)	(2 876)	-	-	-	469		
	5586	за 2023г.	2 909	900	-	-	(33)	-	-	-	-	3 776		
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Итого	5550	за 2024г.	894 252	42 365	48 852	48 852	(844)	(2 877)	X	X	X	981 748		
	5570	за 2023г.	958 065	85 215	49 044	49 044	(198 073)	(1)	X	-	2	894 252		

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	-	-	-



Укращенок Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	157	436
Итого по элементам	5660	157	436
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	157	436

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



Руководитель _____
 (подпись)
 Укращенко Сергей
 Николаевич
 (расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.