

ПОЯСНЕНИЯ
к измененной БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ за 2024 год
Общество с ограниченной ответственностью «ЗОРГЕ 9»
(ООО «ЗОРГЕ 9»)

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 9» - юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации, расположенное по адресу: 119602, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, ш Востряковское, д. 7, стр. 3, помещ. 11Н.

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2). Фактически осуществляется только деятельность застройщика.

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 год составила 10 (десять) и на 31.12.2024 год – 1 (один) человек.

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов.

Участниками Общества являются:

| <i>Органы управления</i> | <i>Наименование</i> | <i>Состав</i> | <i>Компетенция</i> |
|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------------------|
| Высший орган-Общее собрание | ООО «Святой Михаил Инвест» | 99 % | Согласно Уставу |
| | Басс Денис Яковлевич | 1 % | Согласно Уставу |

Уставный капитал Общества в отчетном периоде не изменялся и составляет 81 555 (восемьдесят одна тысяча пятьсот пятьдесят пять) тыс. рублей.

Добавочный капитал в отчетном периоде не изменялся и составляет 20 (двадцать) тыс. рублей.

Органы управления:

Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу – Генеральный директор.

Плещеев Иван Ильич с 19.05.2021г. по 18.07.2024г.

Штарева Анна Игоревна с 18.07.2024г.

Ведение бухгалтерского учета и подготовку отчетности осуществляет генеральный директор.

Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 9» осуществляет строительство объекта: «Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г. Москва, САО, ул. Зорге, вл. 9» и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004 года на основании разрешения на строительство № 77-213000-017211-2018 от 05.06.2018 г.

Денежные потоки по разрешению на строительство проходят по расчетному счету в ПАО «СБЕРБАНК». Заключены договоры кредита на проектное финансирование строительства.

По окончании строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших на счета эскроу.

Обязательства по созданию социальных объектов отсутствуют.

30.08.2023 Обществу выдано Разрешение № 77-09-011585-2023 на ввод объекта в эксплуатацию. С сентября 2023 ООО «Зорге» приступило к передаче созданных объектов недвижимости участникам долевого строительства

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 2022 года.

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

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества с ограниченной ответственностью «Зорге 9» (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 и, следовательно, обязательства будут погашаться 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.

Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты):

| <i>Валюта</i> | <i>Курс на 31.12.2024</i> | <i>Курс на 31.12.2023</i> | <i>Курс на 31.12.2022</i> |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Доллар США | 101,6797 | 89,6883 | 70,3375 |
| Евро | 106,1028 | 99,1919 | 75,6553 |

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета учета прочих доходов и расходов и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

На 31.12.2024 г. величина курсовых разниц составила:

- в составе прочих доходов 9 628 тыс. руб.

- в составе прочих расходов 18 436 тыс. руб.

В 2024 году расчеты в иностранной валюте не осуществлялись.

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.

Нематериальные активы

В составе нематериальных активов признаются объекты, отвечающие следующим критериям:

- объект способен приносить организации экономические выгоды в будущем;
- организация имеет право на получение экономических выгод, а также имеются ограничения
 - возможность выделения или отделения (идентификации) объекта от других активов;
 - объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
 - организацией не предполагается продажа объекта в течение 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
 - фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена;
 - отсутствие у объекта материально-вещественной формы.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации).

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом.

Общество не осуществляет переоценку нематериальных активов.

В бухгалтерской отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм начисленной амортизации.

Состав нематериальных активов раскрыт в табличных пояснениях.

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.

Стоимость активов, обладающих вышеперечисленными свойствами, но ограничивающаяся пределами лимита в 40 000,00 рублей признается расходами текущего периода (в бухгалтерском и налоговом учете).

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.

Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) (п. 11 ФСБУ 6/01):

| Группа | Сроки |
|------------------------------|-------------------------------|
| Офисное оборудование | Свыше 2 до 5 лет включительно |
| Другие виды основных средств | Свыше 1 до 7 лет включительно |

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 единовременном 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 31.12.2024 Общество арендует следующие объекты основных средств:

- **операционная аренда:**

1. право на размещение производственных, складских, вспомогательных сооружений без устройства фундаментов, возводимых на период строительства объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 28 января 2015 г. № RU 77-213000-014805, на открытой площадке, расположенной на земельном участке площадью 9 266 кв. м. (ул. Зорге, вл.9); кадастровый квартал 77:09:0005005 условный номер 09/01/25046.

В любое время действия договора арендодатель имеет право отказаться от договора путем направления соответствующего уведомления. Договор прекращает свое действие по истечении месячного срока с момента направления указанного уведомления.

2. земельный участок площадью 12 734 кв. м. (ул. Зорге, вл.9); кадастровый номер 77:09:0005005:1007. Участок предоставлен в аренду под строительство объекта

«Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г. Москва, САО, ул. Зорге, вл. 9» сроком до 11.05.2027.

Строительство объекта завершено. 19.07.2024г получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 77-09-012084-2024г. Аренда земельного участка прекращается с момента передачи построенного объекта участником строительства.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях отсутствуют.

Фактическая стоимость и обязательства по аренде на отчетную дату пересмотрены в связи с получением от арендодателя письма об увеличении стоимости арендной платы в 2024 году, в связи с увеличением кадастровой стоимости земельных участков в г. Москве.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях отсутствуют.

- финансовая аренда:

На 31.12.2024г. финансовая аренда отсутствует.

Финансовая аренда

тыс. рублей

| Название вопроса | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|--|---|---|
| характер деятельности организации, связанной с договорами аренды | УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) | УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) |
| проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам на отчетную дату | нет | 15 683 |
| основание и порядок расчета процентной ставки - ставка, по которой можно было бы привлечь заемные средства на срок, равный сроку аренды | - | 16 % |
| допущения, использованные при определении переменных арендных платежей | нет | нет |
| доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде | нет | нет |
| затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации | нет | нет |
| потенциальные денежные потоки (расходы), обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды; | нет | нет |
| ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (например, необходимость соответствия определенным финансовым показателям) | участок предоставляется для завершения строительства объекта; на нем расположен объект незавершенного строительства | участок предоставляется для завершения строительства объекта; на нем расположен объект незавершенного строительства |
| иная важная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств | нет | нет |

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.

На отчетную дату признаков обесценения запасов не установлено.

Начисление резерва под снижение стоимости запасов не требуется.

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.

Состав финансовых вложений раскрыт в табличных пояснениях.

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 (невыстребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

Прочие внеоборотные активы – имущество организации, срок обращения которых более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе внеоборотных активов.

Включают в себя:

- многолетние насаждения, которые еще не достигли возраста эксплуатации;
- оборудование, которое требует монтажа;
- затраты организации в объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и нематериальных активов, а также расходы, связанные с выполнением незавершенных НИОКР;
- авансы и предоплаты за работы, услуги, связанные со строительством объектов основных средств;
- расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев.

В составе прочих внеоборотных активов отражены:

| <i>Наименование</i> | <i>Сумма, тысяч рублей</i> | <i>Срок погашения</i> |
|---|----------------------------|-----------------------|
| Лицензия на программу для ЭВМ ИТАН: Управленческий баланс | 982 | 02.11.2072 |
| Лицензия на сервер 1 (1С: Предприятие 8.3 ПРОФ) | 50 | 14.12.2027 |
| Лицензия на сервер 2 (1С: Предприятие 8.3 ПРОФ) | 57 | 14.12.2027 |
| ИТОГО: | 1 089 | |

Прочие оборотные активы - имущество организации, срок обращения которых не более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе оборотных средств.

Включают в себя:

- выручку от продажи имущества, право собственности по которой еще не зарегистрировано на покупателя;
- начисленный НДС на выручку, которая временно не может быть учтена (условия для признания выручки описаны в ПБУ 9/99);
- стоимость испорченных материальных ценностей и недостачи, источник возмещения по которым временно не определен;
- НДС с авансов и акцизы, возмещение которых планируется в ближайшее время;
- начисленная, но не выставленная к оплате сумма по договору строительного подряда (подробнее — в ПБУ 2/2008);
- стоимость акций (долей), выкупленных для их дальнейшей перепродажи;
- расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев.

В составе прочих оборотных активов отражены:

| <i>Наименование</i> | <i>Сумма, тысяч рублей</i> | <i>Срок погашения</i> |
|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Лицензия на ПО «Онлайн-Спринтер» | 3 | 30.09.2025 |
| ИТОГО: | 4 | |

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, а именно, строительством объектов недвижимости по ДДУ, суммы налога на добавленную стоимость отражаются в составе соответствующих поступления и платежей развернуто.

На 31.12.2024 г. остаток денежных средств составил 143 тыс. руб., из них:

- на расчетном счете 143 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).

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).

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 31.12.2024:

- резерв под обесценение финансовых вложений составляет 87 758 тыс. руб.;

- резерв по сомнительной задолженности составляет 12 359 тыс. руб.;

- резерв под обесценение запасов не формировался;

- резерв под ремонт ОС не формировался.

Оценочные обязательства

В отчетности Общества отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- на оплату неиспользованных отпусков.

| <i>Резерв на оплату отпусков</i> | |
|---|---------------------------|
| Характер обязательства | Резерв на оплату отпусков |
| Ожидаемый срок исполнения | 31.12.2025 |
| Неопределенности в отношении срока исполнения | Существует |
| Сумма резерва на нач. отчет. Периода | 3 891 |
| Начислено резерва за отчетный период | 852 |
| Использовано резерва за отчетный период | (4 600) |
| Сумма резерва на конец отчет. Периода | 143 |

3. Изменения классификации, изменения в учетной политике и исправление ошибок.

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.

Данная отчетность является измененной представляемой взамен первоначально сданной. В настоящей измененной отчетности за 2024 год исправлены существенные ошибки за 2024 год, связанные с не отражением прекращения права пользования активом, отражением развернутого сальдо по расчетам с бюджетом, неверной классификацией статей бухгалтерского баланса, а именно в АКТИВЕ баланса: основные средства, долго/краткосрочные финансовые вложения, расчеты по налогам и сборам в ПАССИВЕ - долго/краткосрочные кредиты, прочие долгосрочные обязательства, расчеты по налогам и сборам.

Кроме того исправлены несущественные ошибки в показателях Дебиторской, Кредиторской задолженности Баланса и в статьях «Прибыль (убыток) от продаж» «Прочие доходы», «Прочие расходы», налог на прибыль, чистая прибыль Отчета о финансовых результатах.

Произведенные в отчетности изменения:

| Наименование показателя Баланса | Код строки | На 31.12.2024 | |
|---|-------------|---------------------------|-----------------------|
| | | Первоначальная отчетность | Измененная отчетность |
| АКТИВ | | | |
| I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | |
| <u>Основные средства, в том числе</u> | <u>1150</u> | <u>80 480</u> | <u>8 015</u> |
| Право пользования активом | 11502 | 72 465 | - |
| <u>Отложенные налоговые активы</u> | <u>1180</u> | <u>25 980</u> | <u>26 825</u> |
| <u>Прочие внеоборотные активы, в том числе</u> | <u>1190</u> | <u>1 266</u> | <u>7 126</u> |
| Расходы будущих периодов | 11901 | 1 266 | 1 089 |
| Проценты по предоставленным займам | 11902 | - | 6 037 |
| Итого по разделу I | 1100 | 174 160 | 108 400 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | |
| <u>Запасы</u> | <u>1210</u> | <u>371 719</u> | <u>357 482</u> |
| Строительство многофункционального комплекса с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г. Москва, САО, ул. Зорге, вл. 9 | 12101 | 371 719 | 357 482 |
| <u>Налог на добавленную стоимость</u> | <u>1220</u> | <u>31 202</u> | <u>2 615</u> |
| <u>Дебиторская задолженность, в том числе</u> | <u>1230</u> | <u>6 522 899</u> | <u>6 085 186</u> |
| Расчеты по налогам и сборам | 12302 | 554 801 | 50 567 |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 12305 | 5 915 076 | 5 969 239 |
| Авансы, связанные со строительством | 12306 | 47 175 | 59 533 |
| <u>Прочие оборотные активы</u> | <u>1260</u> | <u>27</u> | <u>4</u> |
| Итого по разделу II | 1200 | 6 938 232 | 6 457 672 |
| БАЛАНС | 1600 | 7 112 392 | 6 566 072 |
| ПАССИВ | | | |
| III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 3 093 270 | 3 063 411 |
| Итого по разделу III | 1300 | 3 174 845 | 3 144 986 |
| IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| <u>Заемные средства, в том числе</u> | <u>1410</u> | <u>776 691</u> | <u>700 357</u> |
| Займы | 14102 | 739 465 | 663 492 |
| Проценты по займам | 14103 | 37 226 | 16 883 |

| | | | |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Прочие обязательства, в том числе | 1450 | 70 797 | - |
| Обязательства по аренде | 14501 | 70 797 | - |
| Итого по разделу IV | 1400 | 847 488 | 700 375 |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Заемные средства, в том числе | 1510 | 1 911 466 | 1 987 879 |
| Проценты по кредитам | 15102 | 256 635 | 256 732 |
| Займы | 15103 | - | 55 973 |
| Проценты по займам | 15104 | - | 20 343 |
| Кредиторская задолженность | 1520 | 1 178 040 | 732 279 |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 590 603 | 595 644 |
| Расчеты по налогам | 15202 | 509 899 | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 15203 | 77 538 | 136 593 |
| Расчеты по социальному страхованию | 15205 | - | 42 |
| Итого по разделу V | 1500 | 3 090 059 | 2 720 711 |
| БАЛАНС | 1700 | 7 112 392 | 6 566 072 |

| Наименование показателя в Отчете о финансовых результатах | Код строки | Первоначальная отчетность | Измененная отчетность |
|--|---------------|------------------------------|--------------------------|
| Себестоимость продаж | 2120 | (1 194 310) | (1 240 143) |
| Валовая прибыль | 2100 | 3 854 889 | 3 809 056 |
| Коммерческие расходы | 2210 | - | (187) |
| Управленческие расходы | 2220 | (21 787) | (5 573) |
| Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 3 833 102 | 3 803 296 |
| Проценты к получению | 2320 | 5 749 | 5 748 |
| Проценты к уплате | 2330 | (572 132) | (578 229) |
| Прочие доходы | 2340 | 61 356 | 77 270 |
| Прочие расходы | 2350 | (104 420) | (121 159) |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 3 223 655 | 3 186 926 |
| Налог на прибыль, в том числе | 2410 | (643 175) | (636 305) |
| Текущий налог на прибыль | 2411 | (646 907) | (640 882) |
| Отложенный налог на прибыль | 2412 | 3 731 | 4 577 |
| Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 2 580 480 | 2 550 621 |
| Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 2 580 480 | 2 550 621 |

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

Запасы. Незавершенное строительство

В составе Запасов отражены затраты на объекты незавершенного строительства, в том числе:

| Номенклатурная группа | Расходы на строительство | |
|---|--------------------------|------------------|
| | 2024 г. | 2023 г. |
| Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Москва, САО, ул.Зорге, вл.9 | 357 482 | 3 623 704 |
| ИТОГО: | 357 482 | 3 623 704 |

Данные об этих и других видах запасов отражены в табличных пояснениях.

Выручка. Доходы и расходы по обычной деятельности

| Виды деятельности | Сумма доходов, тысяч рублей | | Сумма расходов, тысяч рублей | |
|--|-----------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| | 2024 г. | 2023 г. | 2024 г. | 2023 г. |
| Вознаграждение застройщика (экономия по проекту) | 5 049 199 | 1 962 248 | (1 245 903) | (780 281) |
| Итого | 5 049 199 | 1 962 248 | (1 245 903) | (780 281) |

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. | 2023 г. |
|---|----------------|----------------|
| Проценты к получению | 5 749 | 606 |
| в т.ч. | | |
| Проценты к получению по займам выданным | 5 481 | 556 |
| Проценты по депозитным вкладам | 268 | 50 |
| Проценты к уплате | 578 229 | 392 021 |
| Проценты к уплате по займам полученным | 18 569 | 51 733 |
| Проценты к уплате по кредитным договорам | 559 660 | 340 288 |
| Прочие доходы | 77 270 | 32 965 |
| Исправительные записи по операциям прошлых лет | 6 078 | - |
| Изменение стоимости предметов аренды | 15 914 | - |
| Курсовые разницы | 9 628 | 6 377 |
| Прочие внереализационные доходы и расходы | 231 | 822 |
| Реализация прочего имущества (материалов) | 3 964 | 11 198 |
| Реализация основных средств | 802 | - |
| Компенсация коммунальных услуг | 3 332 | 4 950 |
| Дисконт по векселям | 919 | 3 279 |
| Резервы по сомнительным долгам | - | 2 669 |
| Списание дебиторской и кредиторской задолженности | 94 | 599 |
| Судебные расходы и арбитражные сборы | 7 | - |
| Штрафы, пени | 36 301 | 3 071 |
| Прочие расходы | 121 159 | 52 541 |
| Доходы/расходы по проекту | 251 | - |
| Исправительные записи прошлых лет | 3 170 | - |
| Изменение стоимости предметов аренды | 5 213 | - |
| Курсовые разницы | 18 436 | 19 187 |
| Компенсация коммунальных услуг | 3 332 | 4 950 |
| Ликвидация ОС | 3 054 | - |
| Реализация прочего имущества (материалов) | 3 945 | 11 402 |
| Резервы по сомнительным долгам | 919 | 5 025 |
| Списание дебиторской /кредиторской задолженности | - | 1 325 |
| Списание выделенного НДС на прочие расходы | 8 474 | - |
| Судебные расходы и арбитражные споры | 705 | - |
| Расходы на услуги банков | 464 | 889 |
| Штрафы, пени, прочие не принимаемые в НУ расходы | 36 | 61 |
| Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате) | 72 832 | - |
| Госпошлина | - | 472 |
| Прочие внереализационные доходы и расходы | 328 | 9 231 |

Расходы по налогу на прибыль

В отчетном периоде финансовым результатом хозяйственной деятельности Общества является прибыль в размере 2 550 621 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 свернуто.

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, действующей в отчетном году - 20 %.

Чистые активы на 31.12.2024 составили 3 141 997 тыс. руб., что по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличились на 2 547 632 тыс. рублей.

5. Информация о связанных сторонах

| Связанные стороны, наименование | Характер взаимоотношений |
|--|---|
| Плещеев Иван Ильич | такое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо |
| Штарева Анна Игоревна | такое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо |
| Басс Денис Яковлевич | такое лицо 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 «Инвест СМ» | 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 «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 «Рублевское шоссе 68» | 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) |

| | |
|---|---|
| Акционерное общество «Специализированный застройщик «Рублевское шоссе 68» | 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.

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

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 | Характер взаимоотношений |
|---|---|---------------|---------------------------------------|--|
| | 2024 г. | 2023 г. | | |
| ООО «Святой Михаил Инвест» | - | 732 | Аренда нежилого помещения | учредитель |
| ООО «Святой Михаил Инвест» | 668 | 1 922 | Заем полученный | учредитель |
| ООО «Святой Михаил Инвест» | 5 481 | 61 456 | Заем выданный | учредитель |
| ООО «Рублевское шоссе 68» | - | 140 | Аренда нежилого помещения | контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо |
| ООО «СЗ «Берзарина 37» | 270 | 1 080 | Договор ответственного хранения | контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо |
| ООО «СЗ «Берзарина 37» | 963 | - | Приобретение основных средств | контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо |
| Всего | 7 382 | 65 330 | | |

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.

Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты): 3 614 тыс.руб. НДФЛ и страховые взносы перечислены в бюджет в полном объеме.

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

6. Условные активы и обязательства

Обеспечения полученные

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства раскрыта в табличных пояснениях.

Обеспечения полученные

Отсутствуют

Обеспечения выданные (руб.)

Выдано поручительство в рамках Кредита №38B0499 от 25.10.2021 на общую сумму 819 657 967,39.

Выдано поручительство в рамках Кредита №9888 от 27.04.2021 на общую сумму 1 953 721 981,03.

Выдано поручительство в рамках Кредита №380B00MGW от 05.09.2023 на общую сумму 1 676 935 819,34.

Выдано поручительство в рамках Кредита №38C0323 от 24.09.2024 на общую сумму 2 754 559 918,98.

Доля в уставном капитале заложена в рамках кредита №380B00SVB от 01.02.2024 на общую сумму 3 482 404 778,58.

Судебные разбирательства

Судебные споры с участием Общества:

1. В Арбитражных судах находятся гражданские иски о взыскании в пользу дольщиков по договорам долевого участия в связи с несвоевременным исполнением обязательств по передаче готовых объектов недвижимости. Сумма исков по взысканию составляет 72 832 тыс.руб.

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

Лицензии

ООО «Зорге 9» не осуществляет виды деятельности, подлежащие лицензированию.

Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжаются 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 проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется 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 застрахованы в значительном, но не полном объеме основные производственные средства, 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 контролирующих 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.

7. 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 значительные 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 2023 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.

8. 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 больше уставного капитала.

Основываясь на рассмотрении текущих и среднесрочных планов руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности.

Изменение курсов иностранных валют по отношению к рублю и ключевой ставки не оказывают прямого влияния на финансовое положение Общества, сохраняется стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости.

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

9. Факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности

Общество не приостанавливает свою деятельность и не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 31.12.2024 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.

10. 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 сверх уже сформированных резервов под обесценение.

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, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. 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 несущественными 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 несущественные.

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.

11. Информация о существенных фактах

По состоянию на 31.12.2024 года Общество не является эмитентом ценных бумаг.

12. 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.

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

Отсутствуют.

14. Информация о государственной помощи

Государственная помощь Обществом не получалась.

15. 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.

Генеральный директор

«26» апреля 2025 года



А. И.Штарева