



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**
О годовой бухгалтерской отчетности
ООО «Специализированный застройщик
«Исток» за 2024 год

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
Участникам ООО «Специализированный застройщик «Исток»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Исток» (ОГРН 1209100010250), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Исток» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и членов общего собрания участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены общего собрания участников несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в

совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами общего собрания участников аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Козец Оксана Владимировна
Директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006073496)

Наймушина Наталья Юрьевна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21106030050)

Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью «Премиум-Аудит»,
670013, РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лебедева, д. 9А, кв. 67
ОРНЗ 12006076353

«28» апреля 2025 года



	Депозитный вклад		4 800	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	566	5	1
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	743 219	74 839	42 087
	БАЛАНС	1600	760 392	95 379	65 994

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2	1	(3 107)
	Итого по разделу III	1300	12	11	(3 097)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	699 504	75 778	44 127
	в том числе:				
	Обязательства по договорам займа		699 504	75 778	44 127
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	17 532	18 220	18 669
	в том числе:				
	Арендные обязательства		17 532	18 220	18 669
	Итого по разделу IV	1400	717 037	93 999	62 796
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	617	615	668
	в том числе:				
	Обязательства по договорам займа		617	615	668
5.3	Кредиторская задолженность	1520	42 727	755	5 627
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	43 343	1 370	6 295
	БАЛАНС	1700	760 392	95 379	65 994



Руководитель Игнатьев Артём Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИСТОК"**

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО **45282875**

ИНН **9103094134**

по ОКВЭД 2 **71.12.2**

по ОКОПФ / ОКФС **12300 16**

по ОКЕИ **384**

Коды		
0710002		
31	12	2024
45282875		
9103094134		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	17 982	4 283
	Себестоимость продаж	2120	(3 905)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	14 077	4 283
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(14 319)	(1 136)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(242)	3 147
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	345	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	3	-
	Прочие расходы	2350	(97)	(611)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	9	2 536
	Налог на прибыль	2410	(7)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2	2 536

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2	2 536
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Игнатьев Артём
Евгеньевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИСТОК"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2024
45282875		
9103094134		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	-	-	(3 107)	(3 097)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 108	3 108
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 108	3 108
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	10	-	-	-	1	11
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1	1
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1	1
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	-	-	2	12

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(3 097)	3 108	-	11
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(3 097)	3 108	-	11
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(3 107)	3 108	-	1
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(3 107)	3 108	-	1
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	12	11	(3 097)

Руководитель

(подпись)

Игнатьев Артём Евгеньевич

(расшифровка подписи)



31 марта 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Форма по ОКУД	Коды		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
по ОКПО	0710005		
ИНН	45282875		
по ОКВЭД 2	9103094134		
по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	
	384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИСТОК"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(569 570)	(28 955)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(551 900)	(24 068)
в связи с оплатой труда работников	4122	(14 340)	(1 246)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(1)	-
Арендная плата за ЗУ	4125	(3 218)	-
прочие платежи	4129	(111)	(3 641)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(569 570)	(28 955)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	30 445	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	345	-
Депозитный вклад	4215	30 100	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(34 900)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
Депозитный вклад	4225	(34 900)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 455)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	574 586	30 174
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	574 586	30 174
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(1 215)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(1 215)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	574 586	28 959
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	561	4
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	566	5
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Игнатьев Артём Евгеньевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
		5120	5121	-	-
Всего					
в том числе:					

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				заграты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2024г.	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2024г.	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-
	5181	за 2024г.	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-



Руководитель Игнатьев Артём Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	-	-	-	
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2024г.	-	-	-	-	
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
		в том числе:	
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
		в том числе:	
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
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	17 449	17 449	17 449
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель _____
(подпись) _____
Артём Игнатьев
Евгеньевич



31 марта 2025 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель _____

Игнатъев Артём
Евгеньевич
(подпись) _____ (расшифровка подписи)

31 марта 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	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2024г.	57 098	-	57 098	682 807	(120 914)	-	-	X	618 991	-	618 991	
	5420	за 2023г.	41 366	-	41 366	15 735	(3)	-	-	X	57 098	-	57 098	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	148 111	(120 914)	-	-	-	27 197	-	27 197	
	5421	за 2023г.	-	-	-	3	(3)	-	-	-	-	-	-	
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.	52 815	-	52 815	516 715	-	-	-	-	569 530	-	569 530	
	5425	за 2023г.	41 366	-	41 366	11 449	-	-	-	-	52 815	-	52 815	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Выполненные этапы по незавершенным работам	5407	за 2024г.	4 283	-	4 283	17 981	-	-	-	-	22 264	-	22 264	
	5427	за 2023г.	-	-	-	4 283	-	-	-	-	4 283	-	4 283	

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
																за 2024г.	за 2023г.	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	17 736	-	115 732	-	(14 606)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118 862
	5530	за 2023г.	719	-	17 736	-	(719)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 736
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	17 479	-	115 551	-	(14 606)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118 424
	5532	за 2023г.	675	-	17 478	-	(675)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 479
	5513	за 2024г.	257	-	181	-	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	438
	5533	за 2023г.	44	-	257	-	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	257
Прочая	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	17 736	-	115 732	-	(14 606)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	118 862
	5520	за 2023г.	719	-	17 736	-	(719)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	17 736

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Изменения за период

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление			выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	93 999	574 586	49 140	(688)	-	-	-	-	717 037	
	5571	за 2023г.	62 796	40 355	3 283	(12 436)	-	-	-	-	93 999	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2024г.	16 682	567 759	46 499	-	-	-	-	-	630 940	
	5572	за 2023г.	-	16 644	38	-	-	-	-	-	16 682	
займы	5553	за 2024г.	59 096	6 827	2 641	-	-	-	-	-	68 564	
	5573	за 2023г.	44 127	21 113	3 245	(9 389)	-	-	-	-	59 096	
прочая	5554	за 2024г.	18 220	-	-	(688)	-	-	-	-	17 532	
	5574	за 2023г.	18 669	2 598	-	(3 047)	-	-	-	-	18 220	
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	1 370	42 408	2	(436)	-	-	-	-	43 343	
	5580	за 2023г.	6 295	6 023	10	(10 959)	-	-	-	-	1 370	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	439	36 433	-	(436)	-	-	-	-	36 436	
	5581	за 2023г.	2 937	1 106	-	(3 605)	-	-	-	-	439	
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	-	172	-	-	-	-	-	-	172	
	5583	за 2023г.	37	-	-	(37)	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2024г.	615	-	2	-	-	-	-	-	617	
	5585	за 2023г.	668	1 107	10	(1 170)	-	-	-	-	615	
прочая	5566	за 2024г.	316	5 803	-	-	-	-	-	-	6 119	
	5586	за 2023г.	183	316	-	(183)	-	-	-	-	316	
Задолженность по арендным платежам	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2023г.	2 470	3 494	-	(5 964)	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2024г.	95 369	616 994	49 142	(1 124)	-	X	X	X	760 380	
	5570	за 2023г.	69 091	46 378	3 293	(23 395)	-	X	X	X	95 369	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Игнатъев Артём Евгеньевич
 (подпись) Игнатъев Артём Евгеньевич (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	3
Расходы на оплату труда	5620	12 348	840
Отчисления на социальные нужды	5630	1 971	187
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	3 905	106
Итого по элементам	5660	18 224	1 136
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	18 224	1 136

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



 Руководитель Игнатъев Артём Евгеньевич (подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

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



Руководитель **Игнатъев Артём Евгеньевич**
 (подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	1 515 660	1 515 660	-
Имущественные права по договору залога №Д307_400В00Q2SMF от 30.11.2023г	5811	1 515 660	1 515 660	-



 Руководитель Игнатъев Артём Евгеньевич

 (подпись)

31 марта 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ИСТОК»**

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

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	1
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
1.2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
1.3. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВА.....	
1.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ	
1.5. СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА	
1.6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АУДИТОРЕ	
2. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ.....	1
2.1. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	
2.2. ПОСЛЕДСТВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА	
2.3. ОРГАНИЗАЦИЯ И ФОРМЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	
2.4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	
2.5. УЧЕТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ	
2.6. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ.....	
2.7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	
2.8. РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ.....	1
2.9. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	1
2.10. ПОРЯДОК УЧЕТА КАПИТАЛА	10
2.11. ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ РЕЗЕРВОВ	1
2.12. ПОРЯДОК УЧЕТА КРЕДИТОВ И ЗАЙМОВ	1
2.13. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ, ПРИНЯТЫЕ НА ОТВЕТСТВЕННОЕ ХРАНЕНИЕ	1
2.14. СПИСАННАЯ В УБЫТОК ЗАДОЛЖЕННОСТЬ НЕПЛАТЕЖЕСПОСОБНЫХ ДЕБИТОРОВ	11
2.15. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ	11
2.16. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ДОХОДОВ	11
2.17. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ РАСХОДОВ	1
2.18. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	12
2.19. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ	1
2.20. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	1
2.21. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	13
3. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	13
3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	13
3.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ И РАЗРАБОТОК (НИОКР).....	13
3.3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	13
3.4. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	14
3.5. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	14
3.6. ЗАПАСЫ	14
3.7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	15
3.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	15
3.9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	15
3.10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ	15
3.11. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК)	15
3.12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	16
3.13. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С ПБУ 8/2010 «ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ».....	16
3.14. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ.....	16
3.15. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ.....	17
4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ.....	1
4.1. ДОХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	1
4.2. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	1
4.3. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	1
4.4. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	1
4.5. ФОРМИРОВАНИЕ ОДДС.....	1
5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ	1
5.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	1
5.2. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	1
Выплаты основному управленческому персоналу.....	2
5.3. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	20

5.4.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	20
5.5.	УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	21
5.6.	НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	21
5.7.	ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ	21
5.8.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ И УСЛОВНЫХ АКТИВАХ	21
5.9.	О СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	22
5.10.	ИНФОРМАЦИЯ О ЗАТРАТАХ НА ОСВОЕНИЕ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ.....	22
5.11.	РЕОРГАНИЗАЦИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ	22
5.12.	ИНФОРМАЦИЯ, ДОПОЛНИТЕЛЬНО РАСКРЫВАЕМАЯ ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ И ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ	22
5.13.	Прочая информация.....	22
5.14.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	22
5.15.	ВЫПОЛНЕНИЕ РЕШЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ ПО ИТОГАМ РАССМОТРЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД	25

ВВЕДЕНИЕ

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской годовой отчетности ООО «Специализированный застройщик «ИСТОК» (далее «Общество»).

Бухгалтерская отчетность Общества за 2024 г. подготовлена в соответствии с законодательством Российской Федерации и правилами бухгалтерского учета и отчетности, в том числе в соответствии с Законом РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н, действующими Положениями по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации, а так же Положением по учетной политике, утверждённым приказом ООО «Специализированный застройщик «ИСТОК» № 13 от 29.12.2023г.

Бухгалтерская отчетность дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Бухгалтерская отчетность Общества является достоверной и полной, так как сформирована исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИСТОК» (Общество)

Сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «ИСТОК»,
ИНН/КПП 9103094134/910301001,

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 19 августа 2020г., за основным государственным регистрационным номером 1209100010250

Форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью (частная)

Адрес места регистрации: 298609, Крым Респ, г Ялта, ул Халтурина, д. 36а, помеш. 2-12

Почтовый адрес: 298609, Крым Респ, г Ялта, ул Халтурина, д. 36а, помеш. 2-12

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.22	На 31.12.23	На 31.12.24
2 чел	2 чел.	4 чел.

1.2. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности согласно Общества являются:

- 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.3. Филиалы и представительства Общества

ООО «Специализированный застройщик «ИСТОК» не имеет филиалов и представительств.

1.4. Информация об органах управления

Исполнительный контроль за ежедневной и регулярной деятельностью Общества с использованием позиции руководства высшего звена, осуществляется генеральным директором.

Генеральный директор Общества – Игнатъев Артём Евгеньевич

Состав участников Общества на 31 декабря 2024 г.:

Игнатъев Артём Евгеньевич, доля 25%;
Бешеля Дмитрий Степанович, доля 16,67%;
Мазуренко Олег Леонидович, доля 16,66%;
Зиненко Игорь Леонидович, доля 16,67%;
Бобыкин Пётр Яковлевич, доля 12,5%;
Торубаров Олег Иванович, доля 12,5%.

Бенефициарные владельцы:

Игнатъев Артём Евгеньевич (доля 25%), дата рождения 12.12.1984, гражданин Российской Федерации, не получено согласие на раскрытие персональных данных.

1.5. Структура уставного капитала

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 200 руб., оплачен полностью.

1.6. Информация об аудиторе

Аудиторская организация: ООО «Премиум-Аудит», ОГРН 1083808005412, член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 12006076353

1.7. Сведения о дочерних и зависимых обществах

ООО «Специализированный застройщик «ИСТОК» не имеет дочерних и зависимых обществ.

2. Основа представления информации в отчетности

Бухгалтерский учет и составление отчетности в Обществе осуществляется в соответствии с Законом РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н, действующими Положениями по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации, а так же Положением по учетной политике, утверждённого приказом ООО «Специализированный застройщик «ИСТОК» № 13 от 29.12.2023г.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Федерального закона № 402 -ФЗ, объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности выражены в тысячах российских рублей.

Существенной считается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими подобными ошибками за один и тот же отчетный период привела к искажению строки бухгалтерского баланса на 5 и более процентов.

2.1. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Учетная политика на 2024 год составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

Учетная политика на 2024 год, утверждена приказом директора Общества от 29 декабря 2023 г. № 13.

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Общество не допускало при формировании учетной политики допущения, отличные от предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).
- Общество выбирает способы ведения бухгалтерского учета независимо от выбора способов ведения бухгалтерского учета другими организациями.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Способ определения признанной в отчетном периоде выручки по договору долевого участия - положительная разница в виде неиспользованных и не возвращенных средств дольщиков является налогооблагаемым доходом застройщика и подлежит налогообложению по п. 14 ст. 250 НК РФ.

В 2024 году организация не имела бюджетных и целевых средств, а также государственной помощи.

В 2024 году организация не имела научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, договоры строительного подряда не заключались.

Поисковых затрат, признаваемых внеоборотными активами, а также поисковых затрат, признаваемых расходами по обычным видам деятельности в 2024 году организация не имела.

Общество раскрывает принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и (или) движения денежных средств.

2.2. Последствия изменения законодательства

Нормы учетной политики применяются, начиная с 1 января 2024 года.

Учетная политика соответствует требованиям законодательства по бухгалтерскому учету, применяет Федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Приказ Минфина России от 17.09.2020 N 204н) и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» применяется только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 31.12.2021г. в части новых объектов строительства, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п.26 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

2.3. Организация и формы бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «ИСТОК» ведется бухгалтерской службой, возглавляемой Генеральным директором. Для ведения бухгалтерского учета применяется:

- программный продукт 1С «Бухгалтерия 8.3» для отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете и специализированные программы по учету движения товара и выру

2.4. Основные средства и капитальные вложения

С 01.01.2024 г. для учета основных средств Общество применяло ФСБУ 6/2020. В бухгалтерской отчетности за 2024 год Общество не пересчитывало сравнительные показатели за периоды, предшествующие 2024 году. Корректировка балансовой стоимости основных средств на 31.12.2023 года в соответствии с положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства» проведена не была.

С 01.01.2024 г. для учета капитальных вложений Общество применяло ФСБУ 26/2020. В связи с применением ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», Общество отражает перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Основные средства отражены по стоимости приобретения или строительства, не включая затраты на текущее обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленного обесценения. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Объекты стоимостью не более 100 000 рублей. за единицу списываются на затраты по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

Оценка сроков полезного использования объектов основных средств является предметом профессионального суждения руководства, основанного на опыте использования аналогичных активов. При определении сроков полезного использования активов руководство принимает во внимание следующие факторы: характер ожидаемого использования, оценку технологического устаревания, физической износ и среду эксплуатации активов, планов по замене.

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

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Машины и оборудование	62 мес

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

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

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);
- ожидаемая сумма поступлений не является существенной, если она составляет менее 40% от стоимости объекта.

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

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

Организация проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря. При проверке основных средств и капитальных вложений на обесценение ЕГДС считается Общество в целом.

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Общество проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

2.5. Учет арендных отношений

Учет арендных отношений Общество осуществляет согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

Учет при получении имущества в аренду.

В бухгалтерской отчетности за 2024 год Обществом по договору аренды земельного участка 90-90/016-90/021/675/2016-2551 от 15.06.2016г в котором Общество является арендатором, был произведен расчет права пользования активами и обязательства по аренде. При этом, стоимость обязательства по аренде признана равной номинальному размеру кредиторской задолженности с учётом дисконтирования в 2024г – 15%.

Общество в 2024 году применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды.

Учет при передаче имущества в аренду.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой. Классификация договора производится в соответствии с условиями, указанными в п.25-26 ФСБУ 25/2018.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. В целях определения чистой инвестиции в аренду по договорам лизинга, справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

2.6. Материально-производственные запасы

В соответствии ФСБУ 5/2019 «Запасы» в качестве материально-производственных запасов принимаются активы: - используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при строительстве жилых объектов, предназначенные для передачи по договорам долевого участия.

При этом запасами признаются согласно п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, предназначенные для использования при строительстве жилых объектов;

- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при строительстве жилых объектов, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- затраты, понесенные при строительстве жилых объектов, не введенные в эксплуатацию (далее - незавершенное производство);
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) на основании договоров долевого участия;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Стоимость списания рассчитывается организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость МПЗ на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц. По всем объектам учета МПЗ, кроме товаров и готовой продукции резерв под обесценение стоимости МПЗ начисляется в размере 100% учетной стоимости МПЗ. По объектам учета, числящимся в составе товаров и готовой продукции (кроме запчастей и прочей продукции, выделяемых с помощью классификатора готовой продукции) резерв под обесценение стоимости МПЗ начисляется в размере суммы превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Остатки материально-производственных запасов отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного периода, на конец предыдущего года и на конец года, предшествующего предыдущему в разделе «Оборотные активы» по строке «Сырье, материалы и другие аналогичные ценности» в группе «Запасы» за минусом начисленного резерва.

2.6.1. Материалы

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

2.6.2. Незавершенное производство и готовая продукция

В 2024 году Общество применяло ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда" в части, соответствующей особенностям бухгалтерского учета у заказчиков-застройщиков.

Незавершенное производство оценивается по фактической себестоимости без учета управленческих расходов. Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на себестоимость продаж отчетного периода.

В составе готовой продукции отражаются законченные производством строительные объекты, прошедшие приемку, укомплектованные всеми частями согласно требованиям соответствующих стандартов. Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление.

В составе статьи «Незавершенное производство» бухгалтерского баланса отражаются затраты на строительство жилых домов, приходящиеся на весь жилой комплекс, подлежащие распределению.

Способ оценки незавершенного производства по прямым статьям затрат.

В бухгалтерской отчетности организации раскрывается следующая информация по договорам, исполнявшимся в отчетном периоде: сумма признанной в отчетном периоде экономии/перерасхода по договорам долевого участия;

Информация по каждому договору долевого участия, не завершеному на отчетную дату - общая сумма понесенных расходов и привлеченных денежных средств.

Способ определения признанной в отчетном периоде выручки по договору долевого участия - положительная разница в виде неиспользованных и не возвращенных средств дольщиков является налогооблагаемым доходом застройщика и подлежит налогообложению по п. 14 ст. 250 НК РФ.

2.6.3. Резервы под обесценение запасов

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату.

Балансовой стоимостью запасов является их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Создание резерва под обесценение запасов отражается в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода

2.7. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н.

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- Инвестиции в ценные бумаги других организаций;
- Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- Займы, предоставленные другим организациям;
- Депозитные вклады в кредитные организации.

Общество не учитывает в качестве финансовых вложений:

- беспроцентные векселя банков РФ. Такие активы признаются эквивалентом денежных средств и учитываются на отдельном субсчете 76 счета;
- беспроцентные векселя организаций, а также выданные беспроцентные займы признаются прочей дебиторской задолженностью и учитываются на отдельном субсчете 76 счета;
- векселя, выпущенные покупателями товаров, работ или услуг Общества и поступившие от векселедателя Обществу при расчетах за эти товары, работы или услуги. Такие активы отражаются в учете и отчетности в качестве дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, обеспеченной векселями полученными, на отдельном субсчете 62 счета;
- приобретенную дебиторскую задолженность, не способную приносить Обществу доход. Такие активы признаются прочей дебиторской задолженностью и учитываются на отдельном субсчете 76 счета.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств. Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражены в бухгалтерской отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем ежеквартальной корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Классификация финансовых вложений в качестве долгосрочных или краткосрочных базируется на намерениях Общества в части их дальнейшего использования, а также договорных сроках.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется, исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, х стоимость определяется исходя из последней оценки.

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

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, Общество осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

При принятии решения о создании резерва под обесценение финансового вложения, Общество оценивает не только текущую ситуацию, но и вероятные будущие экономические выгоды от дальнейшего владения данным финансовым вложением.

Для проверки устойчивого снижения стоимости финансовых вложений используются данные финансовой отчетности контрагента/рыночной стоимости данного актива как минимум за два отчетных периода. Проверка на обесценение проводится 1 раз в год на 31 декабря отчетного года.

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

Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

2.8. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся.

Обществом выделяются следующие расходы, классифицируемые, как расходы будущих периодов: программные продукты, лицензии, сертификация, страхование, оплата отпускных и другие.

Расходы будущих периодов, подлежащих списанию в течение срока, превышающего 12 месяцев с отчетной даты, отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных активов по статье «Прочие внеоборотные активы».

2.9. Дебиторская и кредиторская задолженность

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесение сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платёжеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В частности, сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

В бухгалтерском балансе задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

2.10. Порядок учета капитала

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости долей, приобретенных участниками.

Добавочный капитал Общества включает сумму прироста стоимости объектов основных средств и нематериальных активов, определенных при переоценке.

2.11. Порядок создания резервов

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства по оплате отпусков;

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков за все время их работы в организации на отчетную дату и среднедневной заработной платы.

2.12. Порядок учета кредитов и займов

Проценты по кредитам и займам полученным капитализируются и включаются в стоимость строительства в том отчетном периоде, в котором они возникли.

Общество отражает задолженность по полученным от займодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

На 31 декабря 2024 г. ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации составляла 21,0%.

В течение 2024 года произошло повышение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации с 16,0% до 21,0%.

2.13. Материально-производственные запасы, принятые на ответственное хранение

Материально-производственные запасы, принятые на ответственное хранение, учитываются за балансом в оценке, принятой в договоре. При отсутствии договорной стоимости Общество ведет количественный учет и производит оценку исходя из стоимости аналогичных МПЗ, принадлежащих Обществу, а также на основании документально подтвержденных рыночных цен.

2.14. Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов

Списанная в убыток дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности или по причинам неплатежеспособности дебиторов отражается за балансом в течение 5 лет.

2.15. Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные

Обеспечения обязательств и платежей, выданные и полученные Обществом, отражаются за балансом в момент возникновения обеспечения и до его возврата.

Оценка обеспечений обязательств и платежей производится исходя из их вида, условий заключенных договоров.

Имущество, переданное в залог, отражается в справке о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах к бухгалтерскому балансу в балансовой оценке. Дополнительно раскрывается информация о залоговой оценке имущества в соответствии с условиями договора.

В случае изменения объема основного обязательства величина имущества, переданного в залог изменяется пропорционально, если иное не предусмотрено условиями договора.

2.16. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от выполнения строительно - монтажных работ; оказания услуг застройщика по организации строительства; реализации готовой Продукции.

Доходами от выполнения строительно-монтажных работ по договорам долевого участия является экономия в виде разницы между договорной стоимостью объектов и фактическими затратами по строительству данных объектов.

При комплексной застройке размер экономии определяется только после завершения строительства в целом.

В случае ввода в эксплуатацию отдельных объектов строительства до завершения строительства в целом, по этим объектам рассчитывается промежуточный финансовый результат. Прямые расходы на их строительство списываются со счета 08.03 «Строительство объектов основных средств» на счет 43 "Готовая продукция".

Дт 76 Кт 43 – строительный объект завершен, произведена передача дольщикам
Кт остаток по счету 76 списывается на счет 98.01 "Доходы, полученные в счет будущих периодов".

По окончании строительства жилого комплекса в целом определяется окончательный финансовый результат (экономия), Дт 98.01 Кт 90.01 «Выручка». Рассчитывается и уплачивается единый налог.

Доходами от реализации готовой продукции является выручка от продажи объектов строительства, по которым не были заключены договоры долевого участия до завершения строительства.

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

Обществом принято решение о применении с 01.01.2022г ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда" в части, соответствующей особенностям бухгалтерского учета у заказчиков-застройщиков. В соответствии с этим, организация формирует и раскрывает в бухгалтерской отчетности информации о доходах, расходах и финансовых результатах по объектам строительства, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы. При этом, на начальном этапе исполнения договора, когда достоверное определение финансового результата исполнения договора невозможно, выручка по договору признается в отчете о финансовых результатах в величине, равной сумме понесенных расходов, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению.

2.17. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы, в зависимости от их характера и направлений деятельности, подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с возведением объектов строительства; расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг; расходы, связанные с изготовлением продукции и ее продажей.

Расходы, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в учете с применением счета 08.03 «Строительство объектов основных средств».

В случае ввода в эксплуатацию отдельных объектов строительства до завершения строительства в целом, по этим объектам рассчитывается промежуточный финансовый результат. Прямые расходы на их строительство списываются со счета 08.03 «Строительство объектов основных средств» на счет 43 "Готовая продукция".

При этом арендная плата за земельные участки, на которых расположены данные объекты, отражается в полном объеме в том отчетном периоде, в котором получено разрешение на ввод в эксплуатацию данных объектов.

Расходы по содержанию заказчика-застройщика отражаются в учете на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и на счете 91.02 «Прочие расходы».

Общехозяйственные расходы относятся на уменьшение финансового результата от реализации продукции, товаров, работ, услуг без распределения по видам деятельности и списываются с отнесением на счет 90 «Продажи».

В «Отчете о финансовых результатах» эти расходы отражаются по строке «Управленческие расходы».

Расходы на аренду офиса включаются в состав расходов на содержание застройщика одновременно.

Расходы на страхование гражданской ответственности застройщика включаются в состав расходов на содержание застройщика одновременно.

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

2.18. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

Инвентаризация основных средств, незавершенного строительства, материально-производственных запасов и обязательств проводится ежегодно до 31 декабря отчетного года.

2.19. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об условных фактах хозяйственной деятельности осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Условные факты хозяйственной деятельности» (ПБУ 8/01), утвержденного приказом Минфина России от 28 ноября 2001 г. № 96н, с учетом изменений.

В целях равномерного включения расходов на оплату отпусков в состав затрат на производство и реализацию продукции, работ, услуг, Общество формирует резерв на предстоящую оплату отпусков работников.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число каждого месяца.

При формировании резерва на предстоящую оплату отпусков работников учитывается количество неиспользованных дней отпуска на конец месяца (по данным кадрового учета) и средний дневной заработок каждого работника Общества. Средний дневной заработок рассчитывается за последние 12 месяцев по установленной методике расчета среднего заработка.

Сумма резерва по каждому работнику рассчитывается нарастающим итогом на конец каждого месяца по формуле:

Резерв на предстоящую оплату отпуска работников = (Среднедневной заработок работника + Среднедневной заработок работника * Тариф страховых взносов) * Количество дней неиспользованного отпуска на конец отчетного месяца.

Условным фактом хозяйственной деятельности является имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависят от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий.

2.20. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н. Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

2.21. Информация по сегментам

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, которая составляют 99 % выручки от продажи продукции (товаров, работ, услуг). Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не являются существенными. Отчетным сегментом Общества является операционный сегмент, поскольку основные риски и прибыли Общества определяются различием в видах деятельности.

3. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена 31.03.2025 г. и включает в себя:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о прибылях и убытках;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.1. Нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года, 31 декабря 2022 года у Общества отсутствуют нематериальные активы.

3.2. Результаты исследований и разработок (НИОКР)

По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года, 31 декабря 2022 года у Общества отсутствуют результаты исследований и разработок (НИОКР).

3.3 Основные средства

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» использует понятия «Право пользования активом» (далее по тексту - ППА) и «Инвестиционная недвижимость», данные активы отражаются в отчетности в отдельных строках в составе строки «Основные средства».

Право пользования активом (ППА) - квалификация предмета аренды при выполнении следующих условий:

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

Структура и движение ППА:

По договору аренды земельного участка, по которому компания выступает арендатором, на основании Приказа руководителя от 30.12.2021г, отражено ППА по договору аренды земельного участка 90-90/016-90/021/675/2016-2551 от 15.06.2016г, был произведен расчет права пользования активами размере 26 994,0 тыс.руб., а также начисления амортизации в 2022г - 3 086,6 тыс.руб., в 2023г -3 367,2 тыс.руб., в 2024г – 3 367,2 тыс.руб. и процентов в 2022г - 1 880,7 тыс.руб., в 2023г – 2 598,4 тыс.руб., в 2024г – 2 518,9 тыс.руб. При этом, стоимость обязательства по аренде признана равной номинальному размеру кредиторской задолженности с учётом дисконтирования в 2022г - 10%, в 2023г – 15%, в 2024г – 15%.

Переклассификация внеоборотных активов в долгосрочные активы к продаже за отчетный период отсутствует.

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. балансовая стоимость полностью амортизированных основных средств без учета износа составила 0 тыс. руб.

Общество в 2022-2024 годах не передавало основные средства в качестве обеспечения своих обязательств по кредитам и займам.

В 2022-2024 годах Общество привлекало кредиты и займы для приобретения, строительства или производства инвестиционных активов, вследствие чего расходы по заемным средствам капитализировались.

Основные средства не включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации.

Информация об изменениях стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов основных средств) представлена в Таблице 2.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В 2024 году Общество не имеет затрат, связанных с инновациями и модернизацией производства, в частности, с нанотехнологиями, с повышением энергоэффективности производства, с экологическими новациями и др.

Информация об ином использовании объектов основных средств представлена в Таблице 2.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.4. Долгосрочные финансовые вложения.

Долгосрочные финансовые вложения отсутствуют.

3.5. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы отсутствуют.

3.6. Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса данные о стоимости товарно-материальных ценностей показаны за вычетом величины резерва.

В составе запасов Общества отражены следующие активы:

Наименование	Строка баланса	На 31.12.2024 тыс.руб.	На 31.12.2023 тыс.руб.
Незавершенное строительство, Выполненные этапы по незавершенным работам	1210	591 795,0	57 097,8
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности		27 197,0	0
Итого:		618 992,0	57 097,8

ООО «Специализированный застройщик «Исток» в 2024 году осуществляло деятельность по основному виду деятельности, суммы вложений во внеоборотные активы аккумулированы на счете 08.03 с дальнейшим отнесением на сч. 97 и учитываются в составе Запасов. С 1 января 2022 года стоимость вложений в создание жилых объектов по договорам долевого участия отнесены на «Запасы».

Материально-производственные запасы в 2024 году не передавались в залог третьим лицам.

3.7. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме

По строке 1230 Бухгалтерского баланса показаны следующие данные – дебиторская задолженность в сумме 118 861,6 тыс. руб., за минусом резерва по сомнительным долгам 0 тыс. руб.:

- авансы, выданные поставщикам в сумме 118 423,4 тыс. руб.;
- расчеты по арендным платежам – 268,2 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и взносам – 170,0 тыс. руб.;

3.8. Финансовые вложения

В 2024 году Общество размещало Депозитные вклады в кредитные организации. По строке 1240 Бухгалтерского баланса показаны следующие данные – Депозитный вклад, размещенный в КАЛУЖСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8608 ПАО СБЕРБАНКА в размере 4 800,0 тыс.руб.

3.9. Денежные средства

Структура денежных средств представлена ниже:

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчетные счета	566	5
Итого:	566	5

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

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

<i>Состав денежных средств и денежных эквивалентов (руб.)</i>			
	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Средства на расчетных счетах	565 912,59	5 277,47	1 229,48
Итого денежные средства	565 912,59	5 277,47	1 229,48

3.10. Уставный капитал и резервы

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 200 руб. полностью оплачен.

3.11. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала (Форма № 3).

3.12. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по строке 1520 формы № 1 показаны следующие данные:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками в общей сумме 36 435,4 тыс. руб.
- расчеты с бюджетом по налогам и взносам - 172,2 тыс. руб.
- расчеты с кредитными учреждениями – 6119,0 тыс. руб.

3.13. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Организация формирует оценочные обязательства в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

ООО «Специализированный застройщик «Исток» в 2024 году начисление и оплату отпусков производило в текущий период (август 2023- август 2024 год). По состоянию на 31.12.2024г. произведена инвентаризация остатков дней неиспользованного отпуска. Руководствуясь принципом рациональности в бухгалтерском учете, принято решение резерв на оплату отпусков не формировать по причине значительного использования дней очередного отпуска и незначительности остатков.

Резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете не формировался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

3.14. Кредиты и займы

Кредиты банков на 31 декабря 2024г имели следующую структуру:

Наименование	Остаток задолженности	Валюта кредита	Кредитная линия	Процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения	Информ. о недополуч. сумме займа по условиям договора
Долгосрочные кредитные средства:							
Средне-русский Банк ПАО СБЕРБАНК	584 403 031,26	Российский рубль	НКЛ	плавающая	30.11.2027	да	657 958 968,74

Заемные средства на 31 декабря 2024г имели следующую структуру:

Наименование	Остаток задолженности	Валюта кредита	Кредитная линия	Процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения	Информ. о недополуч. сумме займа по условиям договора
Краткосрочные заёмные средства:							
Игнатьев А.Е.	43 100,00	Российский рубль	нет	4,25%	30.11.2027	нет	4 456 900,00
Долгосрочные заёмные средства:							
Баймашев Д.З.	10 000 000,00	Российский рубль	нет	5%	30.11.2027	нет	0
Баймашев Е.З.	10 000 000,00	Российский рубль	нет	6,50%	30.11.2027	нет	0
Даценко О.А.	10 000 000,00	Российский рубль	нет	5%	30.11.2027	нет	0
ООО "ДИСОЮГСТРОЙ"	133 000,00	Российский рубль	нет	нет	30.11.2027	нет	0
Тренченков В.Ю.	6 000 000,00	Российский рубль	нет	4,25%	30.11.2027	нет	0
Толмачев А.В.	5 229 000,00	Российский рубль	нет	9,50%	30.11.2027	нет	4 560 300,00
Валева Р.С.	16 654 001,00	Российский рубль	нет		30.11.2027	нет	0
РЦФИ ООО	2 500 000,00	Российский рубль	нет	9,50%	30.11.2027	нет	0
ИТОГО	644 962 132,26						

Общая сумма кредитов и займов полученных в 2024 году составила 574 585,7 тыс.руб.

В 2024 году начислено процентов по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам полученным в размере 49 142,1 тыс.руб, данная сумма процентов была капитализирована и отнесена на стоимость строительства.

Всего долгосрочных кредитов и займов полученных на 31.12.2024г – 644 919,0 тыс.руб., процентов по долгосрочным кредитам и займам – 54 585,4 тыс. руб., общая сумма обязательств по долгосрочным кредитам и займам – 699 504,4 тыс.руб. (строка 1410 Бухгалтерского баланса)

Всего краткосрочных кредитов и займов полученных на 31.12.2024г - 43,1 тыс. руб., процентов по краткосрочным кредитам и займам – 573,4 тыс.руб, общая сумма обязательств по краткосрочным кредитам и займам – 617,0 тыс.руб. (строка 1510 Бухгалтерского баланса)

По договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №400B00Q2SMF от 30.11.2024г, заключенному с Средне-русским Банк ПАО СБЕРБАНКА выдано следующее обеспечение:

- Право аренды земельного участка по договору аренды земельного участка 90-90/016-90/021/675/2016-2551 от 15.06.2016г;

- Доли участия в уставном капитале Торубарова О.И. – 12,5%, Игнатъева А.Е. – 25%, Бобыкина П.Я. – 12,5%, Зиненко И.Л. – 16,67%, Мазуренко О.Л. – 16,66%, Бешеля Д.С. – 16,67%;

- Имущественные права на строящиеся площади в объекте строительства, в том числе ввнутриплощадочные инженерные сети.

Общая сумма обязательств по договору составила – 1 515 660 тыс.руб.

3.15. Расчеты по договорам долевого участия

В соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" расчеты по заключенным договорам долевого участия осуществляются на счет эскроу. Денежные средства, поступающие по договорам долевого участия на счета эскроу, отражаются за балансом на счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные".

В 2024 году денежные средства, на открытый в КАЛУЖСКОМ ОТДЕЛЕНИИ N8608 ПАО СБЕРБАНКА счет эскроу, поступили а размере 194 877,3 тыс руб., которые были отражены на забалансовом счете 008.01 в разрезе участников долевого участия и заключенных договоров долевого участия.

Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств:

№ п/п	Объект	ФИО	№ договора	Дата договора	Общая сумма по ДДУ (руб)	Оплачено (руб)	Остаток к оплате (руб)	Срок полной оплаты по ДДУ
1	квартира	Сальков Даниил Владимирович	1	02.03.2023	5 660 900	1 000	5 660 900	31.12.2025
2	квартира	Валеева Рина Салаватовна	2	01.12.2023	16 654 000	100	16 653 900	30.06.2026
3	квартира	Шарифулин Халил Ярдысович	3	11.03.2024	23 339 456	1 000 000	22 339 456	30.06.2026
4	квартира	Шарифулин Халил Ярдысович	4	11.03.2024	23 315 019	1 000 000	22 315 019	30.06.2026
5	машино-место	Шарифулин Халил Ярдысович	5	11.03.2024	2 500 000	125 000	2 375 000	30.06.2026
6	квартира	Чикичев Антон Константинович	6	11.03.2024	23 315 019	2 331 502	20 983 517	30.06.2026
7	машино-место	Чикичев Антон Константинович	7	11.03.2024	2 500 000	250 000	2 250 000	30.06.2026
8	квартира	Беззубенко Артём Владимирович	8	13.03.2024	24 624 600	12 467 382	12 157 218	31.12.2025
9	машино-место	Беззубенко Артём Владимирович	9	13.03.2024	2 500 000	1 297 000	1 203 000	31.12.2025
10	квартира	Стрелков Игорь Валерьевич	10	25.03.2024	22 167 500	16 074 432	6 093 068	30.06.2026

11	квартира	Баженов Михаил Алексеевич	11	26.03.2024	24 063 683	9 503 000	14 560 683	30.06.2026
12	машино-место	Баженов Михаил Алексеевич	12	26.03.2024	2 803 188	1 331 516	1 471 672	30.06.2026
13	квартира	Попов Алескей Борисович	13	09.04.2024	24 387 500	24 387 500	0	30.06.2026
14	квартира	Степанюк Андрей Эдуардович	14	18.04.2024	20 325 800	14 518 436	5 807 364	20.12.2025
15	машино-место	Валеева Рина Салаватовна	15	24.04.2024	1 079 000	100	1 078 900	30.06.2026
16	квартира	Татаринов Александр Иннокентьевич	16	05.06.2024	21 461 000	21 461 000	0	30.11.2025
17	машино-место	Татаринов Александр Иннокентьевич	17	05.06.2024	2 500 000	2 500 000	0	30.06.2026
18	квартира	Скороходова Наталья Борисовна	18	25.06.2024	27 982 500	27 982 500	0	30.06.2026
19	машино-место	Стрелков Игорь Валерьевич	19	26.06.2024	1 900 000	1 900 000	0	30.06.2026
20	машино-место	Скороходова Наталья Борисовна	20	28.06.2024	2 000 000	2 000 000	0	30.06.2026
21	квартира	Пантелеева Мария Михайловна	22	08.08.2024	20 567 432	20 567 432	0	30.06.2026
22	квартира	Дунаев Евгений Сергеевич	25	01.10.2024	23 097 500	0	23 097 500	30.06.2026
23	квартира	Чайка Анна Ивановна	23	01.10.2024	31 366 405	31 366 405	0	30.06.2026
24	машино-место	Чайка Анна Ивановна	24	01.10.2024	2 813 000	2 813 000	0	30.06.2026
25	квартира	Ананьева Наталья Евгеньевна	26	23.12.2024	44 700 000	0	44 700 000	30.06.2026
		ИТОГО			397 623 502	194 877 305	202 747 197	

4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

4.1. Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи товаров, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей) по видам деятельности представлена в таблице ниже:

Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2024 год тыс.руб.	За 2023 год тыс.руб.
Покупные товары	0	0
Оказание услуг	0	0
Выручка от продаж	17 982,0	4 282,5
Итого выручка от продаж:	17 982,0	4 282,5

Выручка от продаж в размере 17 982,0 тыс. руб. была сформирована на основании применения ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда" в величине, равной сумме понесенных расходов, которые в 2024 году возможны к возмещению, а именно:

- Оплата труда – 12 347,8 тыс. руб.;
- Страховые взносы, Взносы в ФСС от НС и ПЗ - 1 792,2 тыс. руб.;
- Маркетинговые услуги - 3 905,0 тыс. руб.

4.2. Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы составляют:

Наименование показателя	За 2024 год руб.	За 2023 год руб.
Управленческие расходы, в том числе:	14 318 972,80	1 135 582,35
Прочие затраты	0	85 366,80
Оплата труда	12 347 818,92	840 000,00
Страховые взносы, Взносы в ФСС от НС и ПЗ	1 971 153,90	186 550,80
Материальные расходы	0	2 896,65
Командировочные расходы	0	20 768,10

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы за 2024 год представляют собой следующее:

Прочие расходы	За 2024 год руб.	За 2023 год руб.
Арендная плата земельного участка	0	0
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате	10 000,00	0
Расходы на услуги банков	87 102,03	38 999,70

В связи с применением ФСБУ 25/2020 и ПБУ 2/2008, арендная плата в 2024 году отражена в составе затрат по строительству.

В 2024 году, в связи с началом строительства и заключением договоров долевого участия, в учёте отражён доход, в соответствии с ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда" в размере 17 982,0 тыс.руб., также в 2024 году был получен доход в виде процентов к получению по договорам депозитного вклада в размере 345,0 тыс.руб.

4.4. Налог на прибыль

Организация не является плательщиком налога на прибыль, в связи с применением упрощенной системы налогообложения

4.5. Формирование ОДДС

В составе строки «Прочие поступления» отражены денежные средства, возвращенные подотчетным лицом.

5. Прочие пояснения

5.1. Информация по прекращаемой деятельности

Предприятие прекращение своей деятельности не планирует. Мы не ожидаем возможного возникновения событий, которые могут повлиять на способность общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты. Нам не известно о каких-либо событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев с отчетной даты и которые могут обуславливать значительные сомнения в способности общества продолжать свою деятельность непрерывно.

5.2. Связанные стороны

В отчетном периоде связанной стороной Общества являлось:

Игнатьев Артём Евгеньевич, доля 25%:

Наименование организации	Доля в УК, %	Вид деятельности	Местонахождение
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РОДНИК" ИНН 9103097777	100%	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	298635, Респ. Крым, г. Ялта, ул. Маршака, д. 6, оф. 6.

Бешеля Дмитрий Степанович, доля 16,67%:

Наименование организации	Доля в УК, %	Вид деятельности	Местонахождение
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИСОЮГСТРОЙ-ЛТД" ИНН 9103009330	33%	Строительство жилых и нежилых зданий	298609, Респ. Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 36А
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИСОЮГСТРОЙ" ИНН 9103009114	33,33%	Строительство жилых и нежилых зданий	298609, Респ. Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 36А

Мазуренко Олег Леонидович, доля 16,66%:

Наименование организации	Доля в УК, %	Вид деятельности	Местонахождение
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИСОЮГСТРОЙ-ЛТД" ИНН 9103009330	33%	Строительство жилых и нежилых зданий	298609, Респ. Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 36А
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИСОЮГСТРОЙ" ИНН 9103009114	33,33%	Строительство жилых и нежилых зданий	298609, Респ. Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 36А
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮГ-БИМ" ИНН 9103009393	100%	Строительство жилых и нежилых зданий	298609, Респ. Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 36А

Операции со связанными сторонами в 2024 году:

С ООО «ДИСОЮГСТРОЙ» ИНН 9103009114 имеется действующий договор беспроцентного займа № 29/11/22 от 29.11.2022г. Срок погашения - не позднее 30.11.2027г. В 2024 году выдачи и погашения основной суммы займы не производилось. Остаток основного долга по займу на 31.12.2024 г. - 133,0 тыс. руб.

С Игнатьевым Артемом Евгеньевичем в 2024 году имеются действующие договоры процентного займа (4,25%), срок погашения- не позднее 30.11.2027г. В 2024 году выдачи и погашения основной суммы займа не производилось, процентов начислено – 1,8 тыс. руб. Остаток основного долга по займу на 31.12.2024 г. – 43,1 тыс. руб.

Выплаты основному управленческому персоналу.

В 2024 году выплаты директору и иным должностным лицам, наделенным полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Предприятия составили:

Виды выплат	За 2024 год Сумма руб.	За 2023 год Сумма руб.
оплата труда за отчетный период	10 234 390,50	420 000,00
начисленные на оплату труда налоги и взносы	3 409 388,98	143 307,60
ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	508 575,41	0
Итого:	14 177 050,50	563 307,50

5.3. Информация по сегментам

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является «Деятельность заказчика-застройщика».

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

5.4. События после отчетной даты

Существенных событий, которые могут повлиять на финансовое состояние или результаты деятельности организации в 2024 году не происходило.

5.5. Условные факты хозяйственной деятельности

Существенные незавершенные судебные дела, неблагоприятный исход которых мог бы повлиять на экономическое положение Общества, отсутствуют.

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечает бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

5.6. Непрерывность деятельности

Стоимость чистых активов оценивается по данным бухгалтерского учета в порядке, установленном приказом Минфина от 28.08.2014 № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов».

По данным Отчета об изменениях капитала чистые активы Общества составили:

на 31.12.2022 – (3097) тыс. руб.

на 31.12.2023 – 11 тыс. руб.

на 31.12.2024 – 12 тыс. руб.

Уставный капитал Организации равен 10,2 тыс. руб.

Несмотря на то, что у Общества имеет место существенная неопределенность, связанная с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, и, следовательно, может оказаться что Общество не в состоянии реализовать свои активы и выполнить свои обязательства в ходе обычной деятельности. в отношении непрерывности деятельности в виде низкого показателя величины чистых активов, это не влияет на непрерывность деятельности Общества.

Общество не планирует прекращение своей деятельности.

Мы не ожидаем возможного возникновения событий, которые могут повлиять на способность общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты. Нам не известно о каких-либо событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев с отчетной даты и которые могут обуславливать значительные сомнения в способности общества продолжать свою деятельность непрерывно.

В связи с продолжающейся специальной военной операцией, недружественные страны продолжают принимать санкции против российской Федерации. Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2024 г. Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Данная экономическая среда может оказывать влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Представленная отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями. Руководство Общества проводит постоянный мониторинг изменений микро- и макроэкономических условий, а также их влияние на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

5.7. Государственная помощь

Государственная помощь Обществом получена не была.

5.8. Информация об условных обязательствах и условных активах

На 31.12.2024 г. у Общества не имеются условные обязательства.

На 31.12.2024 г. у Общества не имеются условные активы.

5.9. О совместной деятельности

Совместная деятельность руководством Общества в ближайшее время не планируется.

5.10. Информация о затратах на освоение природных ресурсов

Деятельность по освоению природных ресурсов руководством Общества в ближайшее время не планируется.

5.11. Реорганизация организаций

Реорганизация руководством Общества в ближайшее время не планируется.

5.12. Информация, дополнительно раскрываемая лизингодателем и лизингополучателем

Действующих договоров лизинга по состоянию на отчетную дату у Общества нет.

5.13. Прочая информация

Прочей информации нет.

5.14. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Общество подвержено финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам.

Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества. Генеральный директор и Совет директоров Общества анализируют и утверждают политику управления указанными рисками, информация о которых приводится ниже.

Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск — это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на строительные материалы.

Общество привлекает заемные средства только в российских рублях. Таким образом, Общество считает, что рыночный риск не является существенным.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Валютный риск - это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах.

Общество оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что для Общества валютный риск не является существенным.

Кредитный риск

Управление кредитным риском осуществляется руководством Общества.

Кредитный риск - это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставленным им заемным средствам или клиентскому договору (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). Кредитному риску подвержены финансовые активы Общества, а именно, денежные средства и их эквиваленты, кредиты и депозиты в банках и кредитных организациях, а также выданные займы и дебиторская задолженность.

По дебиторской задолженности Общество периодически оценивает кредитный риск, оценивая динамику погашения задолженности, финансовое положение покупателей и прочие факторы. Влияние кредитного риска в основном зависит от индивидуальных особенностей покупателей/дольщиков, в частности от вероятности неисполнения обязательств по договорам долевого участия.

Руководство полагает, что у Общества нет значительной концентрации кредитного риска. Обязательство организации с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения (далее - «оценочное обязательство») может возникнуть:

а) из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;

б) в результате действий организации, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений организации указывают другим лицам, что организация принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что организация выполнит такие обязанности.

Торговая дебиторская задолженность

Управление кредитным риском, связанным с покупателями, осуществляется в соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными Обществом в отношении управления кредитным риском, связанным с покупателями. Кредитное качество покупателя оценивается на основе подробной формы оценки кредитного рейтинга.

Общество осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов.

Долговые финансовые вложения, предоставленные займы и денежные депозиты

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества.

Подверженность кредитному риску

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Наименование	2024	2023	2022
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам, исполнение обязательств по договорам долевого участия.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, в том числе через потенциальную возможность привлечения кредитных ресурсов, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Внутренний рынок:

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как незначительные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают

существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренний рынок:

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям.

Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены

значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверки могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Внешний рынок:

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

Страновые и региональные риски

Начиная с 2012 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводят и постепенно ужесточают незаконные односторонние ограничительные меры в отношении российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания Россией Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики в качестве независимых государств и начала специальной военной операции Вооруженных Сил Российской Федерации на территории ДНР, ЛНР и Украины, вышеуказанные страны ввели дополнительные рестрикции в отношении Правительства России, а также крупных финансовых институтов, других российских юридических и физических лиц. Были введены ограничения на поставку различных товаров и оказание услуг российским предприятиям. В рамках политики экономического давления на Российскую Федерацию, ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории России, а также деловое сотрудничество с российскими гражданами и юридическими лицами.

Российская Федерация, в свою очередь, включила государства, оказывающие на нее экономическое давление в Перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации российских юридических и физических лиц недружественные действия (перечень недружественных государств), к которым применяются ответные ограничительные меры. Реализованы также меры валютного контроля, приняты иные специальные экономические решения, призванные обеспечить безопасность и поддержать устойчивость российской экономики.

23-27 сентября 2022 г. в Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых они были включены в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями недружественными странами были введены в отношении Российской Федерации дополнительные рестрикции, причем существует высокий риск дальнейшего расширения и ужесточения.

С 21 сентября 2022 г. в Российской Федерации проводится частичная мобилизация военнообязанных граждан в Вооруженные Силы.

Введение и последующее усиление рестрикций, объявление частичной мобилизации повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных односторонних рестрикций, а также частичной мобилизации, в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Волнообразный характер распространения коронавирусной инфекции продолжает создавать дополнительную неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

Представленная отчетность по РСБУ отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы.

Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Руководство Предприятия считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Предприятия в текущих условиях. Для улучшения положения получено проектное финансирование В Средне-русский Банк ПАО СБЕРБАНК для осуществления строительства ЖК «Миндаль», строительства началось в конце 2023г, срок реализации проекта – 4 квартал 2025г, в настоящий момент строительство осуществляется согласно установленного графика.

5.15. Выполнение решений, принятых по итогам рассмотрения бухгалтерской отчетности за прошлый год

По итогам рассмотрения бухгалтерской отчетности за 2024 год Обществом не была получена прибыль в связи с тем, что основным видом деятельности является осуществление строительства ЖК "Миндаль", по адресу: Республика Крым, г.Ялта, ул.Халтурина, 36-А, сдача объекта строительства и формирование финансового результата планируется на 4 квартал 2025года. В связи с этим, принято решение о формировании источников погашения убытков на следующий налоговый период.

Генеральный директор

«31» марта 2025г.

