



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АудитАрте»
АУДИТ ПРЕДПРИЯТИЙ ВСЕХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ *КОНСУЛЬТАЦИИ
Регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций
саморегулируемой организации аудиторов "Ассоциация Содружество"-10206015546.

344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Закруткина, дом 2, корпус 2, помещение 8, тел./факс (863) 263-81-97
e-mail: auditarte-director@mail.ru; ИНН 6165103175 КПП 616701001 ОГРН 1026103720587
р/с 40702810926160000548 филиал «Ростовский» АО «Альфа-Банк» г. Ростов-на-Дону,
БИК 046015207, к/с 30101810500000000207

Аудиторское заключение

независимого аудитора

ООО «АУДИТАРТЕ»

о бухгалтерской отчетности

ООО

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" ООО

За период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года

г. Ростов на Дону

2025 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»"**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»» (ОГРН 1239400002588), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменении 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 «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»» 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 иные 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 Общества, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»» 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 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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 не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, в лице участников Общества, доводя до его 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.

Директор ООО «АудитАрте»
Руководитель задания по аудиту
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
ОРНЗ – 29506013177



Клакевич Надежда Юрьевна.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АудитАрте».

344019, РФ РО г. Ростова-на-Дону, ул. Закруткина, дом 2, корпус, 2, помещение 8
ОРНЗ -10206015546.

«25» марта 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) **291057, Луганская Народная Республика, г.о. Город Луганск, г. Луганск, кв-л Комарова, дом 32А, квартира 41**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2024
9403026329		
41.20		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО "АУДИТАРТЕ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

6165103175

1026103720587

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	162	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	615	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	777	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	96 822	-	-
	в том числе:				
	Незавершенное строительство (Строительство ЖК Объект 1)	12101	38 097	-	-
	Незавершенное строительство (Строительство ЖК Объект 2)	12102	47 244	-	-
	Незавершенное строительство (Строительство- Содержание службы Застройщика)	12103	9 116	-	-
	Незавершенное строительство (Строительство - Расходы на продажу)	12104	185	-	-
	Незавершенное строительство (Строительство - Расходы не учтенные в инвест декларации СЭЗ)	12105	2 180	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13 291	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 298	73	-
	в том числе: авансы выданных на приобретение Запасов	12301	3 845	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	44	-	-
	в том числе: Проектное финансирование	12501	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	114 455	73	-
	БАЛАНС	1600	115 232	73	-

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	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	82	(7)	-
	Итого по разделу III	1300	92	3	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	61 361	70	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	61 361	70	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	232	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	53 547	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	53 779	-	-
	БАЛАНС	1700	115 232	73	-



Руководитель

(подпись)

Семенов Вячеслав
Сергеевич
(расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
9403026329		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	250	-
	Прочие расходы	2350	(111)	(7)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	139	(7)
	Налог на прибыль	2410	(50)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(50)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	89	(7)

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	89	(7)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Семенов Вячеслав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"	Коды		
		0710004		
		31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 9403026329		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО 41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2 16		
Общества с ограниченной ответственностью	Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 384		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		

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	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(7)	(7)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(7)	(7)
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	-	-	-	(7)	3
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	89	89
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	89	89
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	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	-	-	-	82	92

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	-	(7)	10	3
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	(7)	10	3
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(7)	-	(7)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	(7)	-	(7)
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	92	3	-



Семенов Вячеслав
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

17 марта 2025 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
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 ОКИ

	Коды		
	0710005		
	31	12	2024
	9403026329		
	41.20		
	12300		16
	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	61 896	70
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	61 896	70
Платежи - всего	4120	(61 852)	(80)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(51 756)	(80)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 244)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(17)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(835)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	44	(10)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	10
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	10
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	44	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	44	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Семенов Вячеслав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

17 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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Программы ЭВМ	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	5120	5121	-	-	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	2 181
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2024г.	-	-	-	-	9 116
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							



Руководитель

Семенов Вячеслав Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 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.	-	-	-	(659)	-
в том числе: Вывестка с внутренней подсветкой на основе из композита	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	162	-	(162)	-
Полукруглый полноцветный видеозакан	5242	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2023г.	-	258	-	(258)	-
Светодиодная вывеска с наименованием Застройщика	5243	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2023г.	-	239	-	(239)	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

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



Руководитель

Семенов Вячеслав Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 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:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель _____
Семенов Вячеслав Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
Семенов Вячеслав Сергеевич _____ (расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	73	-	4 298	-	(73)	-	-	-	-	4 298	-
	5530	за 2023г.	-	-	73	-	-	-	-	-	-	73	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	73	-	3 845	-	(73)	-	-	-	-	3 845	-
	5532	за 2023г.	-	-	73	-	-	-	-	-	-	73	-
Прочая	5513	за 2024г.	-	-	453	-	-	-	-	-	-	453	-
	5533	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2024г.	73	-	4 298	-	(73)	-	-	X	-	4 298	-
	5520	за 2023г.	-	-	73	-	-	-	-	X	-	73	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло					
				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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	займы	5553	за 2024г.	70	61 361	(70)	-	-	-	-	61 361
	5573	за 2023г.	-	70	-	-	-	-	-	-	70
	прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5560	за 2024г.	-	53 547	249	(17)	-	-	-	-	53 779
	5580	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	-	53 201	-	-	-	-	-	53 201
авансы полученные	5581	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5562	за 2024г.	-	67	-	-	-	-	-	-	67
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	-	279	-	-	-	-	-	279
кредиты	5583	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	займы	5565	за 2024г.	-	-	249	(17)	-	-	-	232
прочая	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2024г.	-	53 547	249	(17)	-	X	-	-	53 779
	5570	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	-	-	-

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель _____ (подпись)
Семенов Вячеслав Сергеевич _____ (расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

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

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



Руководитель _____ (подпись)
 Семенов Вячеслав Сергеевич _____ (расшифровка подписи)

17 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

Семенов Вячеслав Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 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	208 120	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)

Семенов Вячеслав Сергеевич _____ (расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель _____ (подпись)
Семенов Вячеслав Сергеевич _____ (расшифровка подписи)

17 марта 2025 г.

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

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
ООО «Специализированный застройщик
"ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"
за 2024 год.**

Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"» (далее «Общество»), сформированной исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности за 2024 г.

Общие сведения об организации:

Полное наименование	Полное наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"
Сокращенное наименование	ООО «Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»
ИНН/КПП	9403026320/940301001
ОГРН	1239400002588
Юридический адрес	291057, Респ. Луганская Народная, г.о. Город Луганск, г. Луганск, кв-л Комарова, 32А, кв. 41
Фактический адрес	291057, Респ. Луганская Народная, г.о. Город Луганск, г. Луганск, кв-л Комарова, 32А, кв. 41
Адрес (место нахождения) по данным ЕГРЮЛ	291057, Респ. Луганская Народная, г.о. Город Луганск, г. Луганск, кв-л Комарова, 32А, кв. 41
Государственная регистрация	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" зарегистрирован в едином государственном реестре юридических лиц 11 апреля 2023 года. Налоговый орган, в котором юридическое лицо состоит на учёте: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Луганской Народной Республике (код инспекции – 9403). Регистрация в РФ.
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (код 12300 по ОКОПФ)
Уставный капитал	10 000 рублей
Генеральный директор	Руководителем организации (лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица) с 11 апреля 2023 г. является генеральный директор Семенков Вячеслав Сергеевич (ИНН: 345909547403).
Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий (код по ОКВЭД 41.20)

Вспомогательные виды деятельности	43.12	Подготовка строительной площадки
	43.29	Производство прочих строительно-монтажных работ
	43.39	Производство прочих отделочных и завершающих работ
	43.99	Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
	68.10	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
Учрежденные юр. Лица	ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" не значится учредителем каких-либо российских юридических лиц.	

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" в качестве Застройщика-Инвестора в 2024 году осуществлял строительство жилого комплекса коттеджных домов «Ворошиловский» в городе Луганске и многоквартирного жилого дома в городе Луганске «Авиатор», в целях реализации инвестиционных проектов в свободной экономической зоне на территории Луганской Народной Республики.

В 2024 году среднесписочная численность работников ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" составила 6 человек.

Земельные участки в 2024 году взяты в аренду.

По состоянию на 31.12.2024 года Общество не имеет в своем составе филиалов и обособленных подразделений.

В рамках основного вида деятельности Общество состоит в саморегулируемой организации и является действующим членом СРО.

С 1 января 2023 г. все экономические субъекты на территориях новых субъектов Российской Федерации ведут бухгалтерский учет, в том числе составляют бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2024 г. в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и нормативными правовыми актами Российской Федерации по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 г. Обществом представляется и раскрывается в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе представляется в целях формирования государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности, предусмотренного статьей 18 Федерального закона «О бухгалтерском учете».

Ввиду того, что Общество зарегистрировано 11.04.2023 года последствия изменения учетной политики, вызванного переходом к применению законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов Российской Федерации по бухгалтерскому учету, отсутствуют.

Все данные по счетам бухгалтерского учета по состоянию на 31.12.2024 г. сформированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации по бухгалтерскому учету, в соответствии с Информацией Минфина России N ПЗ-15/2022 в которой указано что если экономический субъект впервые создан на территории нового региона после 30.09.2022, то он именно с момента создания составляет, представляет и раскрывает бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и нормативными правовыми актами РФ по бухгалтерскому учету.

Остатки активов, обязательств и капитала Отражены обществом за 2024 год в российской валюте (рублях).

Годовой бухгалтерский отчет Общества за 2024 год состоит из следующих документов, сформированных исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств.
- Пояснения к бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2024 год подлежит обязательному аудиту на основании п. 5 ч. 2 ст. 20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Сведения об аудиторе - Общество с ограниченной ответственностью "Аудит.Арте" Член Некоммерческого партнерства «Аудиторская Ассоциация Содружество», внесенной в государственный реестр СРО аудиторов 30 декабря 2009 года Минфином России (приказ 721 от 30.12.2009 года) ОРНЗ -10206015546.

1. Основные подходы и способы ведения бухгалтерского учета

Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2024 году: Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н; Положению по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации», Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

Основными задачами бухгалтерского учета Общества являются:

формирование полной и достоверной информации о деятельности Общества и ее имущественном положении, необходимой внутренним и внешним пользователям бухгалтерской отчетности;

обеспечение контроля за использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами;

своевременное предупреждение негативных явлений в хозяйственно-финансовой деятельности, выявление и мобилизация внутрихозяйственных резервов.

При оценке статей бухгалтерской отчетности Общества бухгалтерский учет обеспечивает соблюдение допущений и требований, предусмотренных Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организаций», утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н.:

- ✓ допущение непрерывности деятельности - Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- ✓ допущение последовательности применения учетной политики - выбранная Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;
- ✓ временная определенность фактов хозяйственной деятельности - факты хозяйственной деятельности компании относятся к тому отчетному

периоду (следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Расходы, которые не могут быть определены в отчетном периоде, относятся на затраты по факту их возникновения или оплаты

Учетная политика призвана:

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

Учетная политика для целей бухгалтерского на 2024г. утверждена генеральным директором приказом №1УП/БУ от 27.12.2023 г. и налогового учета на 2024г. утверждена генеральным директором приказом №1УП/НУ от 27.12.2023 года.

Изменения в УП в 2024 году не вносились.

Общество не проводило инвентаризацию имущества на 31 марта 2023 года, так как было создано после данного срока.

В соответствии с Федеральным законом от 24.06.2023 N 268-ФЗ Общество включено в единый реестр участников свободной экономической зоны (СЭЗ)-регистрационный номер записи 942023000057.

2. Основные элементы учетной политики Общества на 2024 год для целей бухгалтерского учета

Общество с 2023 года ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Бухгалтерские первичные документы ведутся на русском языке. Валюта документов – рубль.

Учет затрат на строительство объекта, по которому Общество выступает Застройщиком, отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

Обществом используется критерий существенности:

-Для целей отражения в бухгалтерской отчетности информации существенной признается статья (показатель, величина искажения), отношение которых к валюте баланса за отчетный год составляет не менее 5%.

-В целях детализации (корректировки, определения величины искажения) внутри существенной статьи (показателя) бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к указанной статье (показателю) за отчетный год составляет не менее 5%.

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010.

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской отчетности, признается существенным, если оно составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса за отчетный год.

С 2023 года для бухгалтерского учета основных средств Общество применяет требования ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основное средство признается в момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях.

Амортизация объекта основных средств исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются в момент его признания в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях

Общество с 2023 года ведет учет сырья и материалов (далее - Запасов) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. В УП предусмотрен учет запасов по фактической себестоимости.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение

На основании требования рациональности бухгалтерского учета считает ретроспективные скидки, премии, бонусы и иные преференции от поставщика Запасов незначительными, если они не превышают 20 процентов от стоимости запасов.

В фактическую себестоимость запасов включается оценочное обязательство по будущему демонтажу, утилизации и восстановлению окружающей среды, которое определяется специально созданной комиссией по учету Запасов.

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

С 2023 года для бухгалтерского учета капитальных вложений Общество применяет требования ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий, предусмотренных п. 6 ФСБУ 26/2020, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

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

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

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

В качестве регистров бухгалтерского учета, составляемых на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, применяются регистры, формируемые специализированными бухгалтерскими компьютерными программами ИС. Для оформления фактов хозяйственной жизни используются унифицированные формы первичных учетных документов, в частности утвержденные Постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 N 100. При отсутствии унифицированных форм Обществом применяются формы документов, содержащие обязательные реквизиты, указанные в ч. 2 ст. 9 Федерального закона "О бухгалтерском учете". При проведении хозяйственных операций, для оформления которых не предусмотрены типовые формы первичных документов, используются самостоятельно разработанные формы.

Аналитический и синтетический учет ведется в соответствии с применяемой формой и методами учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена, исходя из допущения о том, что деятельность Общества будет продолжаться в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, а, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В Общества разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденный Приказом Министерства Финансов РФ от 31 октября 2000 г. № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих подготавливать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не проклассифицируются в краткосрочные.

Общество применяет Общую систему налогообложения (ОСНО).

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей (если не указано иное). Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

3. Сведения об отдельных активах и обязательствах.

3.1. Внеоборотные активы (строка 1150)

1. Амортизация нематериальных активов и основных средств в бухгалтерском и налоговом учете начисляется линейным методом.

2. По состоянию на 31.12.2024 года «Внеоборотные активы» Общества в соответствии с данными Бухгалтерского баланса составляют 777 тыс. рублей и характеризуются следующими показателями:

➤ по строке 1110 составляет 162 тыс. рублей:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Нематериальные активы						
04			161 875,00		161 875,00	
04.01			161 875,00		161 875,00	
Сайт ООО СЗ Жилстройинвест			161 875,00		161 875,00	
Итого			161 875,00		161 875,00	

➤ . по строке 1150 составляет 615тыс.рублей:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства						
01 Основные средства в организации			659 184,00		659 184,00	
01.01 Основные средства в организации			659 184,00		659 184,00	
Вывеска с внутренней подсветкой на основе из композита			162 000,00		162 000,00	
Полукруглый полноцветный видеозэкран			258 000,00		258 000,00	
Светодиодная вывеска с наименованием Застройщика			239 184,00		239 184,00	
Итого			659 184,00		659 184,00	

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства						
02 Амортизация основных средств			44 482,02		44 482,02	
Вывеска с внутренней подсветкой на основе из композита			26 270,28		26 270,28	
Полукруглый полноцветный видеозэкран			18 211,74		18 211,74	
Итого			44 482,02		44 482,02	

Все ОС находятся в собственности Общества.

Срок полезного использования основных средств определяется как период, в течение которого объект приносит экономические выгоды. Срок полезного использования приобретенного с 01.01.2024 года ОС определяется специально созданной комиссией по учету ОС исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации;
- ожидаемого физического износа;
- планов по замене ОС, модернизации, реконструкции, техперевооружения;
- ожидаемого морального устаревания.

К неущественным активам Общество относит:

- ОС стоимостью за единицу до 100 000 руб.;

Общество на конец отчетного периода осуществило обязательную ежегодную проверку элементов амортизации - срока полезного использования (СПИ) и ликвидационной стоимости (С ликв.) специально созданной комиссией по учету ОС.

Общество также осуществило ежегодный тест на обесценение ОС на конец отчетного периода.

На 31.12.2024 в Бухгалтерской отчетности Общества отражены остатки по счетам бухгалтерского учета, сформированные в соответствии с законодательством РФ и нормативными правовыми актами РФ по бухгалтерскому учету

Учет ОС с 2024 года осуществляется по ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

3. Общество в 2024 году учет арендованного имущества по ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не осуществляло, так как Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

3.2. Оборотные активы (строка 1200)

Наименование показателя	Код показателя	31.12.2024	31.12.2023
Запасы	1210	96 822	
в том числе Незавершенное строительство (Строительство ЖК Объект 1)	12101	38 097	
в том числе Незавершенное строительство (Строительство ЖК Объект 2)	12102	47 244	
в том числе Незавершенное строительство (Строительство-Содержание службы Застройщика)	12103	9 116	
в том числе Незавершенное строительство (Строительство - Расходы на продажу)	12104	185	
в том числе Незавершенное строительство (Строительство - Расходы не учтенные в инвест декларации СЭЗ)	12105	2 180	
НДС	1220	13 291	
Дебиторская задолженность	1230	4 298	73
В том числе авансы выданных на приобретение Запасов	12301	3 845	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	44	
В том числе Проектное финансирование	12501	0	
Прочие оборотные активы	1260	-	
Итого Раздел II	1200	114 455	73

3.2.1. Запасы (строка 1210)

Общество в 2024 году осуществляло учет сырья и материалов (далее - Запасов) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Комиссией по учету Запасов случаи изменения чистой стоимости запасов не установлены, резервы за 2024 год не создавались - разд. III, V ФСБУ 5/2019.

Авансы, уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов отражены в составе показателя стр. 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, существенные суммы раскрыты также в разделе «Дебиторская задолженность», - пп. "ж" п. 45 ФСБУ 5/2019, п. 20 ПБУ 4/99.

Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно перед составлением годовой отчетности. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

В УП предусмотрен учет запасов по фактической себестоимости.

Ограничений имущественных прав на Запасы Общества не имеется, - пп. «г» п.45 ФСБУ 5/2019.

Балансовая стоимость незавершенного строительства на начало периода равна 0 рублей, на конец периода равна 96 822 тыс. рублей.

Движение основных показателей запасов в части материалов и незавершенного строительства Общества представлены в таблицах:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
08 Вложения во внеоборотные активы			104 213 545,21	7 390 685,81	96 822 859,40	
08.03 Строительство			85 340 904,92		85 340 904,92	
08.03.1 Строительство ЖК Объект 1 (Ворошиловский)			38 096 698,19		38 096 698,19	
08.03.2 Строительство МКД Объект 2 (Авиатор)			47 244 206,73		47 244 206,73	
08.04 Приобретение объектов основных средств			659 184,00	659 184,00		
08.04.1 Приобретение компонентов основных средств			659 184,00	659 184,00		
08.05 Строительство-Содержание службы Застройщика			9 115 577,56		9 115 577,56	
08.05.1 Строительство ЖК Объект 1 (Ворошиловский)-Содержание службы Застройщика ЖК			4 713 018,20		4 713 018,20	
08.05.2 Строительство МКД Объект 2 (Авиатор)-Содержание службы Застройщика МКД			4 402 559,36		4 402 559,36	
08.06 Строительство - Распределяемые затраты			6 569 626,81	6 569 626,81		
08.06.1 Строительство - Распределяемые затраты Стройки			1 511 000,00	1 511 000,00		
08.06.2 Строительство - Распределяемые затраты Застройщика			4 880 135,47	4 880 135,47		
08.06.3 Строительство - Распределяемые Расходы на продажу			178 491,34	178 491,34		
08.07 Строительство - Расходы на продажу			184 916,67		184 916,67	
08.07.1 Строительство - Расходы на продажу ЖК Объект 1 (Ворошиловский)			107 808,77		107 808,77	

08.07.2 Строительство - Расходы на продажу МКД Объект 2 (Авиатор)		77 107,90		77 107,90	
08.08 Строительство - Расходы не принимаемые в целях налогового учета		2 181 460,25		2 181 460,25	
08.08.1 Строительство - Расходы не учтенные в инвест. декларации ССЗ		2 181 460,25		2 181 460,25	
08.10 Строительство объектов основных средств		161 875,00	161 875,00		
Итого		104 213 545,21	7 390 685,81	96 822 859,40	

Учет затрат на капитальное строительство по объектам, по которым Общество выступает застройщиком, и которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам), ведется с использованием субсчета 08.3 «Строительство ОИС».

Аналитический учет по субсчету 08. «Строительство ОИС» организован по объектам учета (объектам инвестиционного строительства) и технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией (статьям затрат).

К счету 08 "Вложения во внеоборотные активы- строительство МКД" открыты субсчета:

-счет 08- "Строительство", в том числе по субконто:

- счете 08-03.1 "Строительство ЖК Объект 1 (Ворошиловский)" в разрезе объектов
- строительства – закрывается при формировании финансового результата
- счете 08-03.2 "Строительство МКД Объект 2 (Авиатор)" в разрезе объектов строительства- закрывается при формировании финансового результата
- счете 08-05.1 " Строительство ЖК Объект 1 (Ворошиловский)- Содержание службы Застройщика ЖК"
- счете 08-05.2 " Строительство МКД Объект 2 (Авиатор)- Содержание службы Застройщика МКД"

Учет расходов на содержание застройщика осуществлять на счете 08-05 " Строительство МКД -Содержание службы Застройщика" по видам затрат, в дебет данного счета списываются прямые и косвенные расходы самого застройщика, связанные с оказанием услуг по организации строительства.

По окончании строительства расходы (на момент признания соответствующей выручки), накопленные по дебету счета счёте 08-05 "Содержание службы Застройщика МКД", списываются в дебет счета 08.03"Строительство " в разрезе каждого объекта строительства. Застройщик не осуществляет иных видов деятельности кроме строительства, расходы на содержание службы Застройщика включаются в себестоимость ОИС в соответствии с п. 26 ФСБУ 5/2019.

- счете 08-06.1 " Строительство - Распределяемые затраты Стройки" – транзитный счет
- счете 08-06.2 " Строительство - Распределяемые затраты Застройщика" – транзитный счет

Распределяемый транзитный счет (08-06.1 и 08-06.2) закрывается не реже 1 раза в квартал на соответствующие счета в разрезе объектов строительства (на стоимость стройки или содержание службы Застройщика)

- счете 08-07.1 "Строительство - Расходы на продажу ЖК Объект 1 (Ворошиловский)
- счете 08-07.2 "Строительство - Расходы на продажу МКД Объект 2 (Авиатор)"

Учет расходов на продажу на счете 08-07 «Строительство - Расходы на продажу» по видам затрат, отражаются отдельно от затрат на строительство, учет на данном счете осуществляется в соответствии с пунктом 26 ФСБУ 5/2019 и данные затраты не признаются расходами, связанными непосредственно со строительством.

К расходам на продажу относятся Расходы на рекламу и привлечение дольщиков.

После списание расходов на продажу они могут быть признаны как прочими расходами от обычных видов деятельности и полностью списаны единовременно в отчетном году, или учтены на отдельном субсчете счета (счете 08-07.1 и 08-07.2) в качестве затрат, не увеличивающих стоимость возводимых объектов, до окончания строительства, с последующим признанием признаны прочими расходами по обычным видам деятельности.

- счете 08-08.1 "Строительство - Расходы не учтенные в инвест. декларации СЭЗ" (ст. 284 НК)

Открытие объекта строительства на счете 08. производится на основании уведомления о начале строительства. На счете 08. «Строительство» отражаются расходы на строительство дома с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При строительстве ЖК и МКД сумма НДС по товарам (работам, услугам), принятым в качестве расхода по объекту, не учитывается на счете 08.04 отдельной статьей расходов.

Учет затрат на строительство осуществляется в разрезе каждого объекта строительства независимо от того, строится он на основании отдельно выданного разрешения на строительство или разрешения, включающего в себя несколько объектов. Показатели, используемые для расчета коэффициента распределения, являются оценочными значениями, и оформляются отдельным приложением к УП (определяются Бухгалтерской справкой – как определяется Кр распределения). Оценочные значения отражаются перспективно (пп. 2, 3 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»

3.2.2. Дебиторская задолженность(строка 1230)

На 31.12.2023 года Дебиторская задолженность составляет 4 298 тыс. рублей.

НАИМЕНОВАНИЕ СЧЕТА	НА 31.12.2024 Г.	НА 31.12.2023 Г.
60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	3 845	73
62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" ДДУ	0	0
68 "Расчеты по налогам и сборам"	6	0
71 «Расчеты с подотчетными лицами»	272	0
76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	175	0
Итого Раздел Дебиторская задолженность строка 1230	4 298	73
Прочие оборотные активы строка 1260	-	-

Задолженность на конец периода в сумме 4 298 тыс. рублей является текущей.

Основная сумма задолженности — это Задолженность ИП Подлевская Екатерина Геннадиевна перед Обществом на начало проверяемого периода составила 0 тыс. рублей. На конец периода 2 500 тыс. рублей.

В 2024 г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

Дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности отсутствует. Просроченная и нереальная к взысканию дебиторская задолженность на 31.12.2024 года отсутствует.

3.2.3. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250)

По состоянию на 31.12.2024 года остаток денежных средств Общества по строке 1250 баланса составил 185 тыс. рублей, в том числе:

НАИМЕНОВАНИЕ СЧЕТА	НА 31.12.2024Г.	НА 31.12.2023Г.
50 "Касса"	0	0
51 "Расчетные счета"	44	0
55 "Спецсчета"-	0	0
Итого строка 1250 Денежные средства	44	

В отчете о движении денежных средств отражается свернуто:

денежные потоки, характеризующие деятельность контрагентов или когда поступления от одних контрагентов обуславливают соответствующие выплаты другим контрагентам;

взаимно обусловленные денежные потоки, характеризующиеся большими суммами (более 5% от общей величины поступлений или выплат по соответствующим операциям – денежного потока от текущей, инвестиционной или финансовой деятельности), а также быстрым оборотом и короткими сроками возврата (как правило, до 3 месяцев) – получение и погашение займов, приобретение финансовых вложений за счет заемных средств, покупка и перепродажа финансовых вложений и иные аналогичные потоки.

Размещение денежных средств на депозитных счетах в 2023 году не осуществлялось.

По состоянию на 31.12.2024 отсутствуют недоступные для использования Обществом денежные средства.

3.3. Долгосрочные заемные средства и проценты по займам (строка баланса 1410)

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;

При сроке погашения, превышающем 12 месяцев — в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

На конец отчетного периода действующие кредитные договора по проектному финансированию не имеют место.

В 2024 году Общество получало долгосрочные целевые займы от физических лиц-учредителя. Остаток задолженности по займам от физических лиц на начало периода составляет 70 тыс. рублей, на конец периода составляет 140 тыс. рублей.

В 2024 году Общество получало долгосрочные целевые займы от юридических лиц. Остаток задолженности по займам от юридических лиц на начало периода составляет 0 тыс. рублей, на конец периода составляет 61 221 тыс. рублей.

Остаток задолженности по займам строка Баланса 1410 на 31.12.2024 года составляет 61 361 тыс. рублей:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
67.03 Долгосрочные займы		70 000,00	70 000,00	61 361 000,00		61 361 000,00
ДОРСТРОЙИНВЕСТ ООО				55 518 000,00		55 518 000,00
МК СПЕЦПРОМСЕРВИС ООО				5 703 000,00		5 703 000,00
Семенов В. С.		70 000,00	70 000,00	140 000,00		140 000,00
Итого		70 000,00	70 000,00	61 361 000,00		61 361 000,00

Информация по движению кредитов и займов более подробно отражена в разделе 5 табличных пояснений.

3.4. Капитал и резервы (строка баланса 1310)

Величина уставного капитала соответствует сумме, определенной в уставе Общества.

По состоянию на 31 декабря 2024 года уставный капитал Общества полностью оплачен и составляет 10 тыс. рублей. Величина уставного капитала не менялась.

3.5. Краткосрочные обязательства и Кредиторская задолженность (строка баланса 1510, 1520, 1530, 1500)

Остаток задолженности по краткосрочным кредитам и займам с процентами строка Баланса 1510 на 31.12.2024 года составляет 232 тыс. рублей.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
67.04 Проценты по займам			17 000,00	249 460,22		232 460,22
ДОРСТРОЙИНВЕСТ ООО			17 000,00	185 545,52		168 545,52
МК СПЕЦПРОМСЕРВИС ООО				61 862,45		61 862,45
Семенов В. С.				2 052,25		2 052,25
Итого			17 000,00	249 460,22		232 460,22

Задолженность на начало года (строка 1520 Баланса) перед поставщиками и подрядчиками, прочими кредиторами и бюджетом составила 0 тыс. рублей. На 31.12.2024 года задолженность составила 53 547 тыс. рублей.

Имеет место на конец периода задолженность по расчетам с бюджетом, по расчетам с разными дебиторами и кредиторами. Все задолженности текущие.

Просроченная и нереальная к взысканию кредиторская задолженность на 31.12.2024 отсутствует.

3.6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество резервы по сомнительным долгам в 2024 году не создавало.

4. Пояснение к отчету о финансовых результатах и отчету о движении денежных средств (ОДДС) за 2024 год

По данным Общества "Отчет о финансовых результатах" (ОФР) за 2024 год имеет следующие показатели:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Выручка	2110	-	-
Себестоимость продаж	2120	-	-
Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
Коммерческие расходы	2210	-	-
Управленческие расходы	2220	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	-	-
Проценты к уплате	2330	-	-
Прочие доходы	2340	250	-
Прочие расходы	2350	(111)	(7)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	139	(7)
Налог на прибыль	2410	(50)	-
в том числе:			
текущий налог на прибыль	2411	(50)	-
отложенный налог на прибыль	2412	-	-
Прочее	2460	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	89	(7)

Согласно УП Общества в ОДДС денежные потоки Общества от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки Общества от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки Общества от операций, связанных с привлечением финансирования на долговой или долевого основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

5. Связанные стороны и бенефициарные владельцы.

1. Перечень связанных сторон за 2024 год:

Лица и организации, непосредственно	Лица и организации, опосредованно связанные с ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"
-------------------------------------	--

связанные с ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"	через лиц, указанных в столбце 1	через лиц, указанных в столбце 2
1	2	3
Семенов Вячеслав Сергеевич (генеральный директор, учредитель)	ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 1" Семенов Вячеслав Сергеевич - генеральный директор, учредитель; находится по одному адресу с ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ") ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 2" (Семенов Вячеслав Сергеевич - генеральный директор, учредитель; находится по одному адресу с ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ") ООО "МК "СПЕЦПРОМСЕРВИС" (Семенов Вячеслав Сергеевич - директор, учредитель; находится по одному адресу с ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ") ООО «ДОРСТРОЙИНВЕСТ» (Семенов Вячеслав Сергеевич - директор, учредитель) ООО "НОВЫЕ ДОРОГИ" (Семенов Вячеслав Сергеевич - директор, учредитель; находится по одному адресу с ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ")	(руководитель юридического лица ООО "МК "СПЕЦПРОМСЕРВИС" до 09.02.2023*; руководитель юридического лица ООО "ДОРСТРОЙИНВЕСТ" до 09.02.2023*; руководитель юридического лица ООО "НОВЫЕ ДОРОГИ" до 09.02.2023*)

Операции со связанными сторонами ООО «СЗ «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»» в 2024 году, а именно- Семенов Вячеслав Сергеевич и ООО «Дорстройинвест» осуществлялись по договорам займа.

Операции со связанными сторонами ООО «СЗ «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» в 2024 году с ООО «МК «СПЕЦПРОМСЕРВИС» осуществлялось по договору займа в размере 5 703 тыс. рублей и генеральным подрядчиком в размере 76 056 тыс. рублей.

Вознаграждение управленческому персоналу за 2024г. выплачено в размере 663 тыс. рублей.

Учредителем ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" является:

Учредитель	доля	стоимость	с какой даты
Семенов Вячеслав Сергеевич (ИНН: 345909547403)	100%	10 тыс. руб.	11.04.2023

Уставный капитал в размере 10000 рублей составлен из номинальной стоимости долей участника Общества.

По состоянию на 31.12.2024 Общество не располагает информацией об иных лицах, обладающих признаками бенефициарного владельца ООО «Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ». В отчетном периоде расчеты с бенефициарами осуществлялись только в рамках договоров займов.

6. Судебные дела

По состоянию на 31.12.2024 года судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

7. Допущение непрерывности

Чистые активы Общества за отчетный год имеют положительное значение.

Общество не имеет намерений продажи либо закрытия никакой существенной части финансово-хозяйственной деятельности.

Учетная и налоговая политики Общества на 2024 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая годовую бухгалтерскую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у Общества будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

Общество оценило возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По мнению Общества, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности в обозримом периоде будет не существенным.

В ходе оценки руководство не установило, что располагает информацией о существенной неопределенности в отношении событий или условий, которые могут вызвать серьезные сомнения в способности предприятия непрерывно осуществлять свою деятельность в дальнейшем.

Руководство не пришло к выводу, что предприятие может быть ликвидировано - допущение о непрерывности деятельности считают уместным.

Существенная неопределенность в отношении способности предприятия продолжать свою деятельность не существует, и как следствие предприятие не включает информацию о непрерывности деятельности в примечания к своей финансовой отчетности.

Общество будет продолжать свою деятельность и выполнять свои обязательства в обозримом будущем. У руководства Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидировать Общество или прекратить ее деятельность в обозримом будущем.

8. Информация по раскрытию рисков

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Отраслевые риски

Основные отраслевые риски Общества связаны с возможным ухудшением ситуации в целом в стране и как следствие снижение спроса по жилью и помещениям.

Общество предпринимает все необходимые действия для минимизации указанных рисков. Проводится постоянный анализ, мониторинг и прогнозирование динамики цен, реализуется политика в области трейдинга (заключение долгосрочных контрактов).

Финансовые риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Обществом возникают следующие финансовые риски:

- неблагоприятное изменение валютных курсов;
- риск роста процентных ставок.

Вследствие возможного ухудшения конъюнктуры денежных рынков, Общество подвержено рискам неблагоприятного изменения процентных ставок по кредитным обязательствам с плавающей процентной ставкой. При этом вероятность возникновения процентного риска оценивается на текущий момент как невысокая в условиях улучшения макроэкономической ситуации и проведения взвешенной денежно-кредитной политики в Российской Федерации, а также постепенного выхода мировой экономики из кризиса.

Обществом ведется мониторинг потенциального влияния неблагоприятных изменений валютного курса и процентных ставок на результаты деятельности Общества.

Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- возможное ужесточение требований законодательства в области или изменение практики их применения;
- изменение судебной практики.

Налоговые риски

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть влияние на настоящую годовую бухгалтерскую отчетность.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

9. Исправление ошибок прошлых периодов

В 2024 году исправления, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствовали.

10. Условные факты хозяйственной деятельности

Ввиду наличия в российском хозяйственном и налоговом законодательстве норм, допускающих неоднозначное толкование, а также в связи с тем, что это законодательство претерпевает частые изменения, руководство Общества допускает,

что оценка тех или иных фактов хозяйственной деятельности может не совпадать с интерпретацией этих фактов налоговыми и иными контролирующими органами.

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменению результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с п.28 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) подробная информация о таких операциях в отчете не раскрывается.

11. Прекращенные операции

В 2024 году не выделялась та часть деятельности Общества по производству продукции, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и(или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности, по которой бы принималось решение о ее прекращении.

12. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 5 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

13. Охрана окружающей среды

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

14. Прочие сведения

В соответствии с учетной политикой Общества информация по сегментам согласно требованиям ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, в 2024 году не возникали.

Государственная помощь в отчетном периоде отсутствовала.

Генеральный Директор



Семенов В.С.