



АУДИТ-ЦЕНТР

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику и Совету директоров Общества с ограниченной ответственностью «А101»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «А101» (ОГРН 1127746474349), 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 «А101» по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также 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.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности" нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности.

1) Оценка и классификация финансовых вложений - пункт 6, 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Данный вопрос определен нами как ключевой, поскольку показатель долгосрочных финансовых вложений является существенным для бухгалтерского баланса аудируемого лица (68,83% относительно стоимости всех активов), значительно влияет на структуру баланса и представляет интерес для акционеров, потенциальных инвесторов и иных пользователей отчетности. Решения руководства по вопросам оценки и классификации финансовых вложений по срокам, представление информации об этом виде имущества в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах играют важную роль для оценки показателей ликвидности. Кроме того, оценка финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, осуществляется на основании значительных оценочных суждений руководства.

Финансовые вложения аудируемого лица представлены в значительной части вкладами в уставные капиталы дочерних обществ, а также займами, предоставленными связанным сторонам. Мы проанализировали порядок и оценили корректность формирования первоначальной стоимости финансовых вложений, получили понимание подхода аудируемого лица к отражению балансовой стоимости данных активов, провели анализ суждения о возмещаемости займов в следующих отчетных периодах и о доходности финансовых вложений, в том числе с учетом информации из доступных источников о платежеспособности заемщиков, а также исходя из информации и пояснений аудируемого лица. Корректность классификации финансовых вложений в составе внеоборотных активов проверена путем сверки с соответствующими правовыми документами. Мы проанализировали представление информации о финансовых вложениях в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах, проверили, оценили использование оценочных суждений, сделанных руководством



аудируемого лица при формировании соответствующих оценочных значений и достаточность раскрытий необходимой информации в бухгалтерской отчетности.

2) Классификация заемных обязательств по срокам погашения - пункт 2.9 и 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Значительная часть обязательств в годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица представлена существенными долгосрочными и краткосрочными обязательствами по полученным займам, в том числе по облигациям, допущенным к организованным торгам (далее – заемные обязательства). Совокупная сумма заемных средств, включая задолженность по начисленным процентам за пользование денежными средствами, составляет 43,73% от валюты баланса. Своевременное исполнение обязательств по договорам займа является важным аспектом управления рисками ликвидности заемщика и предотвращения его финансовых потерь. Это особенно значимо для погашения облигационного займа и купонов по нему в силу публичного размещения данных ценных бумаг. Надлежащий контроль за сроками погашения обязательств по договорам кредита и займа важен для обеспечения своевременности их исполнения и для корректного формирования показателей бухгалтерского баланса. С учетом изложенного данный вопрос был определен нами как ключевой.

Наши аудиторские процедуры включали соотнесение сроков погашения долгосрочных заемных обязательств с потенциальными финансовыми потоками, проверку классификации заемных обязательств по срокам погашения в соответствии с условиями договоров. Мы получили и проанализировали информацию о взаимодействии аудируемого лица с кредиторами, убедились в наличии достаточных источников средств для погашения аудируемым лицом облигационного займа в 2027 году, а также оценили раскрытие операций по заемным обязательствам в бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица за 2023 год, закончившийся 31 декабря 2023 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 25 марта 2024 года.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете аудируемого лица за 2024 год, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет аудируемого лица, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей



информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, 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. 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 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.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия



сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Корноухова Татьяна Ивановна,
Генеральный директор АО «Екатеринбургский Аудит-Центр»
(ОРНЗ 22006014311)


(подпись)



МП

Юсева Екатерина Владимировна,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
независимого аудитора
(ОРНЗ 22006165037)


(подпись)

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Екатеринбургский Аудит-Центр»,
620062, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург,
пр-кт Ленина, д. 60, лит. А, офис 53
ОРНЗ 12006019078

«10» марта 2025 года



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "А101"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	31	12	2024
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	09891911		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	108801, Город Москва, р-н Коммунарка, п Коммунарка, ул Фитарёвская, д. 14, стр. 1	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	АО "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ АУДИТ-ЦЕНТР"	ИНН	6662006975		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1036604386367		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п. 2.3	Нематериальные активы	1110	5 382	2 198	2 259
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п. 2.1, п. 5	Основные средства	1150	7 701 027	7 532 645	725 326
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	1 451 739
п.2.4,п.6,п. 8 п. 11пп1	Финансовые вложения	1170	97 557 055	98 701 677	94 019 779
	в том числе:				
	Паи	11701	97 495 070	97 495 070	94 019 779
	Предоставленные займы	11702	61 985	1 206 607	-
п.11пп2	Отложенные налоговые активы	1180	2 842 552	465 431	36 251
п.11пп3	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	108 106 017	106 701 951	96 235 354
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п. 2.5	Запасы	1210	19 047 363	20 349 346	33 902 153
	Затраты в строительстве	12115	5 623 786	3 689 372	4 897 839
	Земельные участки под строительством	12116	9 365 776	14 809 347	27 534 200
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	168 522	112 540	338 180
п. 2.7, п.8	Дебиторская задолженность	1230	14 070 872	17 258 921	12 528 498
	Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12314	38 075	170 636	342 645
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	12315	8 009	-	-
п. 2.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	345 648	345 648	-
	в том числе:				
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12401	345 648	345 648	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	447 867	473 904	3 201 039
	Прочие оборотные активы	1260	43 975	103 620	91 485
	Итого по разделу II	1200	34 124 248	38 643 978	50 061 355
	БАЛАНС	1600	142 230 264	145 345 930	146 296 709

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п.2.8	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	8 837 429	8 837 429	8 837 429
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
п.2.8	Переоценка внеоборотных активов	1340	10 663 524	13 466 087	18 182 107
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
п.2.8	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	73 000	23 000	23 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	29 467 866	12 318 382	59 541 748
	Итого по разделу III	1300	49 041 819	34 644 897	86 584 284
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.7, п.8, п.2.9	Заемные средства	1410	62 196 599	40 604 606	47 021 820
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	18 491 502	22 185 269	22 185 269
	Долгосрочные займы	14102	36 088 742	12 231 407	18 836 241
	Долгосрочные проценты	14103	7 616 356	6 187 930	6 000 311
п.11пп4	Отложенные налоговые обязательства	1420	203 832	101 518	119 319
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	62 400 432	40 706 123	47 141 140
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	-	-	-
п. 2.7	Кредиторская задолженность	1520	30 771 521	69 962 502	12 480 072
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15210	-	-	-
	Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	15211	22 347	16 796	13 632
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.2.13	Оценочные обязательства	1540	16 456	32 371	91 178
	Прочие обязательства	1550	36	36	36
	Итого по разделу V	1500	30 788 013	69 994 909	12 571 286
	БАЛАНС	1700	142 230 264	145 345 930	146 296 709

Руководитель

(подпись)

Данилиди Игнатий
Сергеевич

(расшифровка подписи)

10.03.2025



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "А101"	по ОКПО	09891911		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704810149		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Общества с ограниченной ответственностью		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
/ Частная собственность					
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
11,5	Выручка	2110	10 678 994	12 850 402
11,6	Себестоимость продаж	2120	(3 512 660)	(2 828 176)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 166 334	10 022 226
11,6	Коммерческие расходы	2210	(598 902)	(1 388 535)
11,6	Управленческие расходы	2220	(957 516)	(2 281 525)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 609 916	6 352 166
	Доходы от участия в других организациях	2310	15 984 000	-
	Проценты к получению	2320	181 039	172 492
	Проценты к уплате	2330	(3 247 733)	(3 328 418)
11,7	Прочие доходы	2340	333 878	549 266
11,8	Прочие расходы	2350	(2 182 967)	(9 201 010)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	16 678 133	(5 455 504)
11	Налог на прибыль	2410	(563 211)	434 456
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 838 017)	(12 516)
11	отложенный налог на прибыль	2412	2 274 806	446 982
	Прочее	2460	-	10
	Чистая прибыль (убыток)	2400	16 114 922	(5 021 038)

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	16 114 922	(5 021 038)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Данилиди Игнатий
Сергеевич

(расшифровка подписи)

10.03.2025

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "А101"
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 ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
09891911		
7704810149		
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	41 781 225	26 046 674
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	20 703 865	21 313 657
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 301 902	1 462 121
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	19 775 458	3 270 896
Платежи - всего	4120	(18 503 720)	(20 975 910)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 092 828)	(8 853 758)
в связи с оплатой труда работников	4122	(313 244)	(2 133 186)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 770 412)	(3 142 443)
налога на прибыль организаций	4124	(334 876)	(1 333 695)
прочие платежи	4129	(8 992 360)	(5 512 828)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	23 277 505	5 070 764
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 845 404	1 842 271
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	1 774 873	1 831 090
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	70 531	11 181
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(628 751)	(3 037 707)
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	-	(10)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(628 751)	(3 037 697)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 216 653	(1 195 436)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	24 582 882	3 927 209
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	24 532 882	3 927 209
денежных вкладов собственников (участников)	4312	50 000	-
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	(49 102 329)	(10 529 494)
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	(44 732 952)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(4 369 377)	(10 529 494)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(24 519 447)	(6 602 285)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(25 289)	(2 726 957)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	473 156	3 200 112
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	447 867	473 156
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	1



Руководитель

Данилиди Игнатий
Сергеевич

10.03.2025

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "А101"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	по ОКПО	09891911		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКПОФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	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	8 837 429	-	18 205 107	-	59 541 748	86 584 284
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	4 716 021	4 716 021
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(4 716 021)	-	(51 939 387)	(56 655 408)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 021 038)	(5 021 038)
переоценка имущества	3222	X	X	(4 716 021)	X	-	(4 716 021)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(49)	(49)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(46 918 300)	(46 918 300)

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	8 837 429	-	13 489 087	-	12 318 382	34 644 898
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	18 917 484	18 917 484
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	16 114 922	16 114 922
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	2 802 562	2 802 562
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	-	-	(2 802 562)	-	(1 768 000)	(4 570 562)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(2 802 562)	X	-	(2 802 562)
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	(1 768 000)	(1 768 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	50 000	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	8 837 429	-	10 736 524	-	29 467 866	49 041 819

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2023 г.			На 31 декабря 2023 г.
		На 31 декабря 2022 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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	49 041 819	34 644 897	86 584 284



Руководитель
Данилиди Игнатий Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

10.03.2025

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		накоплен- ная амортиза- ция	убыток от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	3 865	(1 885)	-	-	-	(705)	-	3 865	(2 590)
в том числе:	5110	за 2023г.	3 281	(1 098)	604	-	-	(788)	-	3 865	(1 885)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2024г.	350	(136)	-	-	-	(117)	-	350	(253)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания,	5111	за 2023г.	350	(19)	-	-	-	(117)	-	350	(136)
наименование места происхождения товаров	5102	за 2024г.	2 533	(857)	-	-	-	-	-	-	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5112	за 2023г.	2 059	(368)	474	-	-	(489)	-	2 533	(857)
	5103	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5113	за 2023г.	852	(710)	-	-	-	(142)	-	852	(852)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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		Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
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.	-	-	-	-	-
в том числе:	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	218	3 890	-	-	4 108
в том числе:	5190	за 2023г.	95	727	-	(604)	218
Товарный знак "Деснарече" Св-во №1011123	5181	за 2024г.	-	23	-	-	23
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "Деснарече", Св-во №1011124	5182	за 2024г.	-	23	-	-	23
	5192	за 2023г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "А101", свидетельство 1067659 от 04.12.2024	5183	за 2024г.	-	22	-	-	22
	5193	за 2023г.	-	-	-	-	-
Разработка фирменного стиля «Диапазон»	5184	за 2024г.	-	3 550	-	-	3 550
	5194	за 2023г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "Бунинские кварталы"	5185	за 2024г.	55	-	-	-	55
	5195	за 2023г.	55	-	-	-	55
Товарный знак "Бизнес кафе"ч/б	5186	за 2024г.	39	-	-	-	39
	5196	за 2023г.	20	19	-	-	39
Товарный знак "Бизнес кафе"ца	5187	за 2024г.	19	-	-	-	19
	5197	за 2023г.	-	19	-	-	19
Товарный знак "Дом на Зорге"	5188	за 2024г.	25	-	-	-	25
	5198	за 2023г.	-	25	-	-	25
Товарный знак "Прокино БК"	5189	за 2024г.	23	-	-	-	23
	5199	за 2023г.	-	23	-	-	23
Товарный знак "Южная Карелия"		за 2024г.	28	-	-	-	28
		за 2023г.	-	28	-	-	28
Товарный знак «Деснарече»		за 2024г.	20	-	-	-	20
		за 2023г.	-	20	-	-	20
Товарный знак «Деснарече»		за 2024г.	10	-	-	-	10
		за 2023г.	-	10	-	-	10
Товарный знак "Дзен-Кварталы"		за 2024г.	-	273	-	-	273
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Интернет сайт № РС/140920		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	130	-	(130)	-
Товарный знак "Родные кварталы" 936816 (Заявка 2022751618) по 29.07.2032		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	20	55	-	(75)	-
Товарный знак "ВИАКПУБ А101" ТЗ №936504(Заявка 2021761284)		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	31	-	(31)	-
Товарный знак "Выбор Мам". Свидетельство №ВМЛ-а101ДУ-071122 от 07.11.2022		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	184	-	(184)	-

Товарный знак "Выбор Мам". Свидетельство №БМЛ-а101Л-071122 от 07.11.2022	за 2024г.	-	-	-	-
	за 2023г.	-	184	-	(184)

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						Переоценка		На конец периода	
			персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Персона- льная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в том числе: Производственный и хозяйственный инвентарь Офисное оборудование Здания Машины и оборудование (кроме офисного) Другие виды основных средств Транспортные средства Земельные участки Сооружения Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе: Здания Сооружения Машины и оборудование (кроме офисного) Другие виды основных средств	5200	за 2024г.	922 371	(140 642)	181 650	(333 766)	25 431	(61 214)	-	-	-	765 255	(176 423)	
	5210	за 2023г.	847 143	(126 924)	209 482	(134 254)	52 128	(65 846)	-	-	-	922 371	(140 642)	
	5201	за 2024г.	12 741	(6 838)	1 923	(1 020)	551	(2 353)	-	-	-	13 644	(8 649)	
	5211	за 2023г.	12 955	(4 511)	645	(859)	576	(2 902)	-	-	-	12 741	(6 638)	
	5202	за 2024г.	112 288	(67 450)	1 352	(2 740)	1 703	(22 402)	-	-	-	110 900	(88 149)	
	5212	за 2023г.	109 883	(48 498)	8 254	(5 849)	5 163	(24 115)	-	-	-	112 288	(67 450)	
	5203	за 2024г.	212 894	(17 266)	176 902	(64 863)	17 908	(14 079)	-	-	-	324 933	(13 435)	
	5213	за 2023г.	75 273	(6 404)	155 628	(18 007)	1 812	(12 674)	-	-	-	212 894	(17 266)	
	5204	за 2024г.	33 409	(15 227)	-	(7 951)	2 868	(2 359)	-	-	-	25 459	(14 710)	
	5214	за 2023г.	56 254	(19 096)	292	(23 137)	7 572	(3 701)	-	-	-	33 409	(15 227)	
	5205	за 2024г.	50 012	(20 972)	1 473	(3 062)	2 382	(14 233)	-	-	-	48 422	(32 823)	
	5215	за 2023г.	41 731	(14 344)	7 562	(14 523)	5 246	(11 875)	-	-	-	50 012	(20 970)	
	5206	за 2024г.	32 305	(12 889)	-	-	-	(5 768)	-	-	-	32 305	(18 657)	
	5216	за 2023г.	24 969	(7 524)	7 336	-	-	(5 365)	-	-	-	32 305	(12 889)	
	5207	за 2024г.	468 721	-	-	(259 129)	-	-	-	-	-	209 592	-	
	5217	за 2023г.	468 721	-	-	-	-	-	-	-	-	468 721	-	
5208	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5218	за 2023г.	57 356	(26 545)	-	(57 356)	31 759	(5 214)	-	-	-	-	-	-	
5220	за 2024г.	2 169 136	(799 656)	-	-	-	1 270	(229 447)	-	-	-	2 169 136	(1 017 833)	
5230	за 2023г.	2 027 468	(575 728)	156 909	(15 242)	847	(214 774)	-	-	-	-	2 169 136	(789 656)	
5221	за 2024г.	1 012 948	(215 572)	-	-	-	-	(66 891)	-	-	-	1 012 948	(282 463)	
5231	за 2023г.	960 577	(148 084)	32 371	-	-	(67 488)	-	-	-	-	1 012 948	(215 572)	
5222	за 2024г.	1 031 649	(572 619)	-	-	-	1 270	(144 974)	-	-	-	1 031 649	(716 323)	
5232	за 2023г.	1 031 649	(427 645)	-	-	-	-	(144 974)	-	-	-	1 031 649	(572 619)	
5223	за 2024г.	124 539	(1 465)	-	-	-	-	(17 582)	-	-	-	124 539	(19 047)	
5233	за 2023г.	-	-	-	124 539	-	-	(1 465)	-	-	-	124 539	(1 465)	
5224	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5234	за 2023г.	15 242	-	-	-	(15 242)	847	(947)	-	-	-	-	-	-

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 в том числе:	5240	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	2 169 136	2 169 136	2 027 468
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	42 329 346	50 968 534	39 863 093
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	209 592	468 721	469 219
	5288	-	-	-



Руководитель Данилиди Игнатий Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

10.03.2025

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			персона- льная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (исключая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	персона- льная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка
						персона- льная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	98 701 677	-	628 751	(1 773 373)	-	-	-	97 557 055	-
	5311	за 2023г.	94 019 779	-	6 512 993	(1 831 095)	-	-	-	98 701 677	-
в том числе:											
Паи	5302	за 2024г.	97 495 070	-	-	-	-	-	-	97 495 070	-
	5312	за 2023г.	94 019 779	-	3 475 296	(5)	-	-	-	97 495 070	-
Предоставленные займы	5303	за 2024г.	1 206 607	-	628 751	(1 773 373)	-	-	-	61 985	-
	5313	за 2023г.	-	-	3 037 697	(1 831 090)	-	-	-	1 206 607	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	345 648	-	-	-	-	-	-	345 648	-
	5315	за 2023г.	-	-	345 648	-	-	-	-	345 648	-
в том числе:											
Права требования	5306	за 2024г.	345 648	-	-	-	-	-	-	345 648	-
	5316	за 2023г.	-	-	345 648	-	-	-	-	345 648	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	99 047 325	-	628 751	(1 773 373)	-	-	-	97 902 703	-
	5310	за 2023г.	94 019 779	-	6 858 641	(1 831 095)	-	-	-	99 047 325	-

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	97 495 070	97 495 070	94 019 779
в том числе:				
Паи	5321	97 495 070	97 495 070	94 019 779
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326, 5329	-	-	-



Руководитель
Данилиди Игнатий
Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

W.O.B. 2025

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	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (всего)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
Запасы - всего	5400	за 2024г.	20 349 346	-	20 349 346	13 168 138	(15 489 804)	-	-	X	19 047 363	-	19 047 363	-	19 047 363
	5420	за 2023г.	33 902 153	-	33 902 153	18 003 380	(31 556 187)	-	-	X	20 349 346	-	20 349 346	-	20 349 346
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	369 195	-	369 195	90 796	(150 077)	-	-	34 114	309 914	-	309 914	-	309 914
	5421	за 2023г.	502 145	-	502 145	339 386	(472 335)	-	-	136 275	369 195	-	369 195	-	369 195
Готовая продукция	5402	за 2024г.	140 762	-	140 762	52 664	(51 184)	-	-	-	142 232	-	142 232	-	142 232
	5422	за 2023г.	333 635	-	333 635	473 366	(668 239)	-	-	-	140 762	-	140 762	-	140 762
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	147 116	-	147 116	4 903 539	(4 916 067)	-	-	-	134 588	-	134 588	-	134 588
	5423	за 2023г.	314 187	-	314 187	2 034 582	(2 201 653)	-	-	-	147 116	-	147 116	-	147 116
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	1 192 945	-	1 192 945	4 688 121	(2 409 969)	-	-	-	3 471 067	-	3 471 067	-	3 471 067
	5424	за 2023г.	65 252	-	65 252	2 508 945	(1 381 252)	-	-	-	1 192 945	-	1 192 945	-	1 192 945
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	814 739	(814 739)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	1 245 204	(1 245 204)	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	71	-	71	598 902	(598 973)	-	-	-	71	-	71	-	71
	5426	за 2023г.	-	-	-	1 388 606	(1 388 535)	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2024г.	538	-	538	-	(538)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2023г.	1 063	-	1 063	-	(525)	-	-	-	538	-	538	-	538
Затраты в строительстве	5408	за 2024г.	3 689 372	-	-	3 981 929	(2 047 515)	-	-	-	5 623 786	-	5 623 786	-	5 623 786
	5428	за 2023г.	4 897 639	-	-	4 462 545	(5 681 012)	-	-	-	3 689 372	-	3 689 372	-	3 689 372
Земельные участки под строительством	5409	за 2024г.	14 809 347	-	-	37 458	(5 481 029)	-	-	-	9 365 776	-	9 365 776	-	9 365 776
	5429	за 2023г.	27 766 032	-	-	5 628 746	(18 507 431)	-	-	-	14 809 347	-	14 809 347	-	14 809 347
Накладные расходы в строительстве	5410	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5430	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5408	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5428	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залого

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 _____
 Данилиди Игнатий Сергеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

10.03.2025

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 сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
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.	17 258 931	(10)	5 380 761	11 349	(11 057 814)	(5 343)	(5 343)	-	-	2 492 998	-	14 070 882	(10)	(10)
	5530	за 2023г.	12 528 508	(10)	8 540 102	4 248	(3 812 103)	(1 823)	(1 823)	-	-	-	-	17 258 931	(10)	(10)
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	6 103 547	(10)	1 085 014	2	(4 715 930)	-	-	-	-	-	-	2 472 533	(10)	(10)
	5531	за 2023г.	2 554 883	(10)	4 718 145	-	(1 169 115)	(366)	(366)	-	-	-	-	6 103 547	(10)	(10)
Авансы выданные	5512	за 2024г.	7 223 978	-	3 232 867	-	(2 189 282)	(4 261)	(4 261)	-	-	-	-	8 263 302	-	-
	5532	за 2023г.	7 562 621	-	1 559 326	-	(1 895 512)	(1 457)	(1 457)	-	-	-	-	7 223 978	-	-
Прочая	5513	за 2024г.	3 760 770	-	1 054 871	11 347	(4 030 041)	(1 082)	(1 082)	-	-	2 492 998	-	3 288 863	-	-
	5533	за 2023г.	2 068 359	-	2 262 531	4 248	(574 466)	-	-	-	-	-	-	3 760 770	-	-
Задолженность по договорам участия в компаниях	5514	за 2024г.	170 636	-	-	-	(132 561)	-	-	-	-	-	-	38 075	-	-
	5534	за 2023г.	342 645	-	-	-	(172 006)	-	-	-	-	-	-	170 636	-	-
Обязательства по договорам участия в долевым строительствам	5514	за 2024г.	-	-	8 009	-	-	-	-	-	-	X	X	8 009	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	17 258 931	(10)	5 380 761	11 349	(11 057 814)	(5 343)	(5 343)	-	X	2 492 998	-	14 070 882	(10)	(10)
	5520	за 2023г.	12 528 508	(10)	8 540 102	4 248	(3 812 103)	(1 823)	(1 823)	-	X	-	-	17 258 931	(10)	(10)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					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)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	поступления	выбыло	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	40 604 606	24 533 007	1 428 426	1 428 426	(4 359 439)	-	-	-	62 196 599
в том числе:	5571	за 2023г.	47 021 820	3 924 660	1 464 655	(11 806 730)	-	-	-	-	40 604 606
кредиты	5552	за 2024г.	22 185 269	-	-	(3 693 766)	-	-	-	-	18 491 502
	5572	за 2023г.	22 185 269	-	-	-	-	-	-	-	22 185 269
займы	5553	за 2024г.	18 419 337	24 533 007	1 428 426	(675 673)	-	-	-	-	43 705 097
	5573	за 2023г.	24 836 552	3 924 660	1 464 655	(11 806 730)	-	-	-	-	18 419 337
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	69 962 502	18 111 596	1 774 256	(61 569 861)	-	-	-	-	30 771 521
в том числе:	5560	за 2023г.	12 430 072	64 511 084	1 872 560	(9 898 819)	(2 415)	-	-	-	69 945 746
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	18 176 861	4 503 083	3 884	(21 678 194)	-	-	-	-	1 005 654
	5581	за 2023г.	7 644 978	13 770 892	9 012	(5 245 586)	(2 415)	-	-	-	18 176 861
авансы полученные	5562	за 2024г.	4 097 851	13 572 039	-	(843 478)	-	-	-	-	16 826 412
	5582	за 2023г.	4 423 403	1 301 644	-	(1 627 195)	-	-	-	-	4 097 851
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	733 206	30 199	-	(482 034)	-	-	-	-	2 538 862
	5583	за 2023г.	377 506	516 141	5	(160 446)	-	-	-	-	733 206
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	1 770 412	(1 770 412)	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	1 853 563	(1 853 563)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	46 937 768	25	-	(36 785 054)	-	-	-	-	10 376 246
	5586	за 2023г.	20 554	46 919 243	-	(2 029)	-	-	-	-	46 937 768
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве (со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты)	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	5568	за 2024г.	16 796	5 240	-	(589)	-	-	X	X	23 347
	5588	за 2023г.	13 632	3 164	-	-	-	-	X	X	16 796
Итого	5570	за 2023г.	59 501 852	58 435 744	3 337 435	(20 705 549)	(2 415)	-	-	-	110 550 352

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 _____
10.03.2025
Данилиди Игнатий Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	22 344	54 671
Расходы на оплату труда	5620	175 023	1 180 953
Отчисления на социальные нужды	5630	46 521	287 583
Амортизация	5640	284 498	272 513
Прочие затраты	5650	5 226 636	3 899 054
Итого по элементам	5660	5 755 022	5 694 774
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(2 267 063)	(767 749)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 487 959	4 927 025

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



Руководитель
Данилиди Игнатий
Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

12.03.2025

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	32 371	681	(16 596)	-	16 456
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	5701	32 371	681	(16 596)	-	16 456



Руководитель _____ Данилиди Игнатий Сергеевич _____
(подпись) (расшифровка подписи)

№. 03. 2025

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	1 330 086	1 492 517	3 158 977
в том числе:				
Гарантийные обязательства подрядных организаций	5801	1 330 086	1 492 517	3 158 977
Выданные - всего	5810	284 051 673	135 126 609	110 599 850
в том числе:				
Паи в залоге	5811	789 512	744 751	744 751
Земельные участки в залоге	5812	169 053 607	50 968 534	39 863 093
Обеспечение по кредиту	5813	113 992 105	83 413 324	69 992 006
Право аренды земельного участка	5814	449	-	-
Залог денежных средств на залоговом счете	5815	216 000	-	-

Руководитель

10.03.2025Данилиди Игнатий
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

9. Государственная помощь

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



Руководитель Данилиди Игнатий Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

10.03.2025

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО «А101»

ЗА 2024 ГОД

Содержание

1. Общие сведения	3
2. Учетная политика.....	4
2.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость	4
2.2. Вложения во внеоборотные активы	5
2.3. Нематериальные активы.....	5
2.4. Финансовые вложения.....	6
2.5. Материально-производственные запасы	6
2.6. Незавершенное производство	7
2.7. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами.....	7
2.8. Собственный капитал	8
2.9. Заемные средства	8
2.10. Доходы	8
2.11. Расходы	9
2.12. Расчеты по налогу на прибыль	10
2.13. Оценочные обязательства	11
2.14. Активы и обязательства в иностранных валютах.....	11
2.15. Инвентаризация имущества и обязательств	12
2.16. События после отчетной даты	12
2.17. Изменение оценочных значений	12
3. Инвентаризация имущества и обязательств.....	13
4. Основы составления отчетности.	13
5. Сроки использования объектов основных средств и инвестиционной недвижимости ...	13
6. Финансовые вложения.....	15
7. Кредиты и займы.....	15
8. Информация о связанных сторонах	18
9. Обеспечения обязательств и платежей	23
10. Расходы по налогу на прибыль.....	24
11. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчету о финансовых результатах	26
12. Информация по сегментам.....	29
13. Прекращаемая деятельность	29
14. Государственная помощь	29
15. Непрерывность деятельности. Влияние геополитической обстановки	29
16. Информация о рисках.	30
17. События после отчетной даты	31

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества:

1. Полное название: Общество с ограниченной ответственностью «А101» (далее – «Общество»)
2. Сокращенное название: ООО «А101»
3. ИНН 7704810149
4. ОГРН 1127746474349
5. Государственная регистрация: зарегистрировано Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 18.06.2012 г.
6. Юридический адрес: 108801, РФ, Москва г, Сосенское п, Коммунарка п, Фитарёвская ул, д. № 14, стр. 1
7. Почтовый адрес: 108801, РФ, г. Москва, Сосенское п, Коммунарка п, Фитарёвская ул, д. № 14, стр. 1
8. Телефон / факс: 8 (495) 665-73-95

2. Основной государственный регистрационный номер – 1127746474349.

3. Численность персонала Общества:

1. По состоянию на 31 декабря 2024 года 47 человек
2. По состоянию на 31 декабря 2023 года 264 человека

4. Сведения об аудиторе:

Акционерное общество «Екатеринбургский Аудит-Центр»,
620062, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-кт Ленина,
д. 60, лит. А, офис 53
ОИНЗ 12006019078
ОГРН 1036604386367

5. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства Общества

Не имеются.

6. Вознаграждение (заработная плата) с учетом страховых взносов основного управленческого персонала:

- за 2024 год составили 19 792 тыс. руб.
- за 2023 год составили 474 386 тыс. руб.

В отчетном году Общество не выплачивало долгосрочные вознаграждения в пользу основного управленческого персонала. В 2023 году аналогичные выплаты отсутствовали.

7. Исполнительный орган Общества:

Исполнительным органом Общества является Генеральный директор Данилиди Игнатий Сергеевич.

8. Основные виды деятельности Общества

1. Строительство жилых и нежилых зданий
2. Сдача внаем собственного недвижимого имущества
3. Управление недвижимым имуществом

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2024 год, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

2.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость

Общество применяет положения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020.

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 100 тыс. руб. и срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды. Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Объекты основных средств, приобретенные (построенные) с целью передачи в аренду, относятся Обществом к инвестиционной недвижимости организаций.

Объекты основных средств, приобретенные за плату или построенные (подрядный способ), принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановленной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного на основании данных бухгалтерии и технической информации.

Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не проводится.

Общество применяет начисление амортизационной премии в соответствии с п. 9 ст. 258 НК РФ. Включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода расходы на капитальные вложения в размере не более 10 процентов (не более 30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к третьей - седьмой амортизационным группам) первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно), а также не более 10 процентов (не более 30 процентов - в отношении основных

средств, относящихся к третьей - седьмой амортизационным группам) расходов, которые понесены в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств и суммы которых определяются в соответствии со статьей 257 НК РФ.

2.2. Вложения во внеоборотные активы

Общество применяет положения ФСБУ 26/2020

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором, создаваемых для собственного использования.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений) / сметной стоимости зданий (сооружений).

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой фактические затраты, понесенные в связи с осуществлением их, уменьшенные на сумму накопленного обесценения.

2.3. Нематериальные активы

Общество применяет положения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

Нематериальными активами признаются активы, которые: не имеют материально-вещественной формы; предназначены для использования в ходе обычной деятельности; предназначены для течения периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла; способны приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем, на получение которых Общество имеет право и доступ иных лиц к которым Общество способно ограничить; могут быть выделены (идентифицированы) из других активов или отделены от них.

Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта нематериальных активов будет приносить экономические выгоды (доход).

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится Обществом исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

Сумма амортизации объекта нематериальных активов за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете, а заканчивается - с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с учета

Не подлежат амортизации объекты нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования.

Срок полезного использования и способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяются Обществом на необходимость его уточнения. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы проверяются на обесценение; изменение балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады более 3-х месяцев, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам банковские депозиты, размещенные на срок до 3-х месяцев, по договорам, условиями которых предусмотрена возможность досрочного истребования.

Финансовые вложения Общества подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

2.5. Материально-производственные запасы

Общество ведет учет сырья и материалов (далее - материалы) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

К материально-производственным запасам (далее – Запасы) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

Сырье и материалы учитываются без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» с выделением однородных групп (субсчетов).

Учет готовой продукции ведется по объектам строительства (местам хранения) и отдельным видам готовой продукции.

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их стоимость списывается по средней себестоимости.

Затраты на строительство жилых домов по договорам долевого участия в строительстве, отражаются по строке Бухгалтерского баланса 1210 «Запасы», с расшифровкой по строке 12115 «Затраты в строительстве».

Земельные участки, приобретенные под строительство жилых домов по договорам долевого участия в строительстве, отражаются по строке Бухгалтерского баланса 1210 «Запасы», с расшифровкой по строке 12116 «Земельные участки под строительством».

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 бухгалтерского баланса отражены авансы в связи с приобретением запасов в сумме 320 851 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024 и 425 741 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2023 (суммы указаны за вычетом НДС).

2.6. Незавершенное производство

Незавершенное производство не формируется.

2.7. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) производится:

- по каждому договору с покупателями (заказчиками);
- по авансам полученным в разрезе каждого договора с покупателем (заказчиком).

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги по доставке или переработке материальных ценностей;
- по авансам выданным.

Учет расчетов с персоналом ведется по сотрудникам в разрезе операций по оплате труда, выплате прочих доходов, выдаче подотчетных сумм, прочих операций.

Учет задолженности дебиторов и кредиторов производится в разрезе расчетов: по страхованию; по претензиям; по причитающимся дивидендам и другим доходам; по депонированным суммам; с прочими дебиторами и кредиторами.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Задолженность по авансам выданным и полученным отражается свернуто с остатками по счетам учета НДС с авансов выданных и полученных. Задолженность по счетам учета расчетов с прочими дебиторами и кредиторами отражается развернуто в разрезе контрагентов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, 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

(платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

2.8. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества формируется за счет прироста стоимости основных средств при их переоценке и суммовой разницы между продажной и номинальной стоимостью акций, вырученной в процессе формирования уставного капитала Общества за счет продажи акций по цене, превышающей номинальную стоимость.

Резервный капитал создается в Обществе на основании устава, формируется за счет нераспределенной прибыли, предназначен для покрытия убытков общества, погашения облигаций общества в случае отсутствия иных средств, выкупа акций общества в случае отсутствия иных средств.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату и прочее.

2.9. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

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

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

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

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

2.10. Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доход от предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды;
- доход от оказания услуг по агентским договорам;

- доходы от деятельности застройщика (услуги застройщика по договорам долевого участия в строительстве);
- доход от оказания консультационных услуг.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием дебиторской задолженности, перереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, реализацией финансовых вложений, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.11. Расходы

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

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения, элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- затраты, связанные с оказанием услуг застройщика;
- затраты, связанные с содержанием нежилых помещений, передаваемых в аренду;
- амортизация;
- коммунальные и эксплуатационные расходы.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются косвенные расходы, за исключением прочих расходов. Общехозяйственные расходы группируются в учете по группам и элементам:

- зарплата, отчисления с заработной платы;
- амортизация: амортизация основных средств, амортизация нематериальных активов;
- материальные расходы: канцелярские товары, хозяйственные товары; расходы на материалы, связанные с ремонтом и поддержанием в рабочем состоянии основных средств, расходы на покупку материальных средств стоимостью менее 100 000 руб.;
- нематериальные расходы: коммунальные и эксплуатационные платежи, расходы по поддержанию имущества в рабочем состоянии, расходы по созданию нормальных условий труда, информационные, консультационные, юридические, аудиторские услуги, услуги связи, почтовые услуги, прочие услуги.

Счет 23 «Вспомогательное производство» и счет 25 «Общепроизводственные расходы» не используются.

Счет 44 «Расходы на продажу» используется для отражения расходов, связанных с продажей товара и отражения расходов на рекламу.

Расходы, связанные с продажей товара формируются по группам и элементам:

- расходы, связанные с привлечением покупателей;
- расходы на государственную пошлину за регистрацию договоров долевого участия;
- расходы на рекламу по проектам (реклама в прессе, реклама на радио и ТВ, наружная реклама);
- расходы, связанные с поддержанием товарного вида готовой продукции (коммунальные и эксплуатационные расходы, ремонт помещений).

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 разницами, штрафами, пени и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.12. Расчеты по налогу на прибыль

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, подлежащие погашению в последующие отчетные периоды.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных периодах.

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

В случае возникновения постоянной разницы, которая приводит увеличению (уменьшению) налоговых платежей по налогу на прибыль, образуются постоянные налоговые расходы (доходы).

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

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

В Бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных налоговых активов/обязательств и постоянных налоговых расходов/доходов составляет 20%.

2.13. Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общества принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общества выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднечасовом заработке за месяц и количестве неиспользованных дней отпуска по всем сотрудникам Общества.

Оценочное обязательство на оплату отпусков создается исходя из суммы начисленной заработной платы за прошедший месяц, плюс страховые взносы за минусом суммы заработной платы уволенных сотрудников и вновь принятых. Полученную сумму делим на 28 дней и умножаем на 2,33 дня.

Оценочное обязательство на оплату отпусков определяется на последний день каждого месяца. Резерв списывается на счета учета затрат.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.14. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы.

Официальный курс одного Доллара США к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2024 года – 101,6797 руб.

31 декабря 2023 года – 89,6883 руб.

Официальный курс одного Евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2024 года – 106,1028 руб.

31 декабря 2023 года – 99,1919 руб.

2.15. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

2.16. 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 бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности акционерного 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 отчетности Общества.

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

2.17. Изменение оценочных значений

Изменением оценочного значения является корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в Обществе, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности. Оценочным значением является: величина резервов по сомнительным долгам, под снижение стоимости запасов, других оценочных резервов, сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод и др.

Изменение оценочного значения, кроме непосредственно влияющего на величину капитала, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы Общества (перспективно). Изменение оценочного значения, непосредственно влияющее на величину капитала, подлежит признанию путем корректировки соответствующих статей капитала в бухгалтерской отчетности за период, в котором произошло изменение.

3. Инвентаризация имущества и обязательств

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация имущества и обязательств. По результатам проведенной инвентаризации излишков или недостач не выявлено.

4. Основы составления отчетности.

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств) за 2024 год, иных приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (пояснений), сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Единица измерения – тысячи рублей.

5. Сроки использования объектов основных средств и инвестиционной недвижимости

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.

(тыс. руб.) Таблица 5.1.

Группа учета основных средств	Амортизационная группа	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2024	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023
Здания	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	335	737
Здания	Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	0	49 408
Здания	Десятая группа (свыше 30 лет)	307 174	145 485
Машины и оборудование (кроме офисного)	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	0	78
Машины и оборудование (кроме офисного)	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	251	543
Машины и оборудование (кроме офисного)	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	81	113
Машины и оборудование (кроме офисного)	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	10 417	17 561
Офисное оборудование	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)	771	4 532
Офисное оборудование	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	5 306	12 808

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «А101» за 2024 год

Стр. 13 из 31

УХ

Группа учета основных средств	Амортизационная группа	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2024	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023
Офисное оборудование	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	16 596	27 399
Офисное оборудование	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	78	98
Транспортные средства	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	3 256	6 458
Транспортные средства	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	10 393	12 958
Производственный хозяйственный инвентарь	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)	0	29
Производственный хозяйственный инвентарь	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	635	1 684
Производственный хозяйственный инвентарь	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	3 172	2 499
Производственный хозяйственный инвентарь	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	167	71
Производственный хозяйственный инвентарь	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	1 022	1 621
Земельные участки		209 592	468 721
Другие виды основных средств	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)	170	0
Другие виды основных средств	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	2 608	3 937
Другие виды основных средств	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	2 126	5 014
Другие виды основных средств	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 996	2 903
Другие виды основных средств	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	8 700	15 916
Итого		588 832	780 459

Ликвидационная стоимость по объектам ОС не выделялась в связи с несущественностью.

Группа учета инвестиционная недвижимость	Амортизационная группа	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2024	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023
Материальные ценности в организации			
Здания	Десятая группа (свыше 30 лет)	4 761	4 945
Материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование			
Здания	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	5 068	6 910
Здания	Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	691 035	754 823
Сооружения	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	12 917	28 418
Сооружения	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	703	1 547
Сооружения	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	40 054	46 920
Сооружения	Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	203	222
Материальные ценности, предоставленные во временное пользование			
Здания	Десятая группа (свыше 30 лет)	30 892	31 968

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «А101» за 2024 год

Стр. 14 из 31

Группа учета инвестиционная недвижимость	Амортизационная группа	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2024	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023
Сооружения	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	232 363	348 544
Сооружения	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	27 817	33 380
Машины и оборудование (кроме офисного)	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	105 492	123 074
Итого		1 151 304	1 257 677

6. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений Общества отражаются вложения в уставные капиталы, займы выданные и прочие финансовые вложения. Подробная информация приведена в разделе «Связанные стороны».

7. Кредиты и займы

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены в таблице 6.1.

(тыс. руб.) Таблица 6.1.

Наименование организаций, выдавших кредиты и займы	Долгосрочные		Краткосрочные	
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Кредиты банков, всего:	18 491 502	22 185 269	-	-
основной долг	18 491 502	22 185 269	-	-
проценты	-	-	-	-
в том числе:			-	-
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» Кредитный договор № 156300/0058 от 04.12.2015г	18 491 502	22 185 269	-	-
основной долг	18 491 502	22 185 269	-	-
проценты	0	0	-	-
2. Займы организаций, всего:	43 705 097	18 419 338	-	-
основной долг	36 088 742	12 231 408	-	-
проценты	7 616 356	6 187 930	-	-
в том числе:	-	-	-	-
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № ДИВАЭ/2024/05 от 14.05.2024	1 973 177	-	-	-
основной долг	-	-	-	-
проценты	1 973 177	-	-	-
Договор займа № 04/2018 от 23.10.2018	-	0	-	-
основной долг	8 968 229	0	-	-
проценты	-	0	-	-
ООО «УК «СМАРТ» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Новые перспективы» Договор займа № 0724-01 от 23.08.2024	8 968 229	-	-	-
основной долг	8 633 188	-	-	-
проценты	335 041	-	-	-
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Договор займа № А101/2022/03 от 30.03.2022	857 167	738 620	-	-
основной долг	665 859	607 783	-	-

Наименование организаций, выдавших кредиты и займы	Долгосрочные		Краткосрочные	
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2023
проценты	191 308	130 837		
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Договор займа № ДИВАД/2024/05 от 14.05.2024	72 051	0	-	-
основной долг	72 051	0	-	-
проценты	0	0	-	-
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК А101» ООО Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022	8 001 908	1 433 812	-	-
основной долг	7 781 234	1 430 610	-	-
проценты	220 675	3 202	-	-
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Дог.займа № ДИВПГ/2024/04 от 22.04.2024	6 270 220	0	-	-
основной долг	6 270 220	0	-	-
проценты	0	0	-	-
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» № РСХБ-34-2-1/23-2024 от 27.05.2024	500 000			
основной долг	500 000			
проценты	0			
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «Новые возможности» Соглашения о новации № 0422-01 от 06.06.2022	3 176 096	3 022 029		
основной долг	1 925 833	1 925 833		
проценты	1 250 263	1 096 196		
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин» Соглашение о новации № 0422-05 от 06.06.2022	1 226 209	1 165 139	-	-
основной долг	763 387	763 387	-	-
проценты	462 823	401 752	-	-
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин» Соглашение о новации № 0422-03 от 06.06.2022	894 919	847 418	-	-
основной долг	593 755	593 755	-	-
проценты	301 164	253 663	-	-
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин» Соглашения о новации № 0422-01 от 06.06.2022	11 765 123	11 212 320	-	-
основной долг	6 910 040	6 910 040	-	-
проценты	4 855 083	4 302 280	-	-
3. Итого	62 196 599	40 604 607	-	-

В отчетном году Общество использовало как инструмент кредитования хозяйственной деятельности: привлечение кредитов банков, облигационный заем, заемные средства организаций.

На основании решения о размещении биржевых процентных неконвертируемых бездокументарных облигаций серии БО-001Р-01, принятого Решением Единственного участника Общества от 29.03.2024г., были размещены биржевые облигации в количестве 500 000 шт., процентные неконвертируемые бездокументарные облигации серии БО-001Р-01, номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) российских рублей каждая, регистрационный номер 4В02-01-00143-L-001Р от 22.05.2024 г. Облигации имеют 36 купонных периодов; ставка купона составляет 17%. Дата погашения - 16.05.2027.

За 2024 год Обществом начислены и выплачены суммы с первого по седьмой купонным периодам в общей сумме 48 895 тыс. руб.

Держателей облигаций является НКО АО «Национальный расчетный депозитарий».

Движение по видам задолженности раскрыто в Таблице 5 табличных пояснений.

В 2021 году было заключено дополнительное соглашение № 38 от 22.01.2021 устанавливающее процентную ставку с 01.01.2021 по дату окончания возврата кредита в размере 8,4%.

Кредитный договор, отраженный в отчетности Общества на конец отчетного года, приведен в таблице 6.2.

(тыс. руб.) Таблица 6.2.

Наименование банка	Предмет договора	№ договора	% годовых	Дата заключения	Дата погашения	Сумма договора
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	На деятельность, предусмотренную Уставом заемщика	156300/0058	8,4	04.12.15	25.12.27	34 000 000

Договоры полученных займов, отраженные в отчетности Общества на конец отчетного года, приведены в таблице 6.3.

(тыс. руб.) Таблица 6.3.

Наименование заимодавца	Предмет договора	№ договора	% годовых	Дата заключения	Дата погашения	Сумма договора
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	Облигационный заем	РСХБ-34-2-1/23-2024 от 27.05.2024	17%	07.05.2024	16.05.2027	500 000
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Заем денежных средств	А101/2022/03	ключевая ставка ЦБ, не более 10,5%	30.03.2022	31.03.2027	3 000 000
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Заем денежных средств	ДИВАД/2024/05 от 14.05.2024	беспроцентный	14.05.2024	31.12.2029	100 000
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ»	Заем денежных средств	ДИВАЭ/2024/05 от 14.05.2024	беспроцентный	14.05.2024	31.12.2029	2 500 000
ООО «УК «СМАРТ» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Новые перспективы»	Заем денежных средств	0724-01 от 23.08.2024	12%	28.08.2024	31.12.2030	17 500 000
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД»	Заем денежных средств	ДИВПГ/2024/04 от 22.04.2024	беспроцентный	22.04.2024	31.12.2029	6 300 000
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК А101 ООО	Заем денежных средств	ЭКС/2022/03/СК13	ключевая ставка ЦБ, не более 10,5%	31.03.2022	31.03.2027	5 000 000
ООО «УК «СМАРТ» Д.У. ЗПИФ «Новые возможности»	Заем денежных средств	0422-01	8%	06.06.2022	23.12.2027	1 993 217
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин»	Заем денежных средств	0422-05		06.06.2022	31.12.2027	819 357
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин»	Заем денежных средств	0422-03		06.06.2022	31.12.2027	593 755
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин»	Заем денежных средств	0422-01		06.06.2022	15.12.2027	6 910 040

8. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2024 являются:

1. МК ООО «БАЛАМЕР» – Единственный участник Общества;
2. Дочерняя компания: ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» - 70% долей в уставном капитале;
3. Дочерняя компания: ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» - 99,8673% долей в уставном капитале;
4. Дочерняя компания: ООО «СОЮЗ» - 54% долей в уставном капитале;
5. Дочерняя компания: ООО «А101 – Проект» - 99,9%.
6. Прочие связанные стороны:
 - АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - Акционерное общество «Управление по строительству № 111» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Базис» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Держава-1» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «ДиректКом» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Оазис» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Поляна» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Проект А101» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «СЗ «А101» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - АО «СУ-111» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «СУ №112» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «ТЕМА» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Высота Девелопмент» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «А101-ТУРИЗМ» входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «А101-БелПроект» входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «А101-Диджитал» входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Академия Информационных Технологий» входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - Автономная некоммерческая организация «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ СРЕДЫ» (АНО «ЦРОС») – входит в ту же группу лиц, что и Общество;
 - ООО «Специализированный застройщик «А101-Наследие» входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Новая Перспектива»- прочая связанная сторона;
 - ООО «Специализированный застройщик «ДИАПАЗОН»- входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Специализированный застройщик «МикС»- входит в ту же группу лиц что и Общество.

По состоянию на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 годов стороной, обладающей конечным контролем, являлась семья Гуцериных.

Операции со связанными сторонами в 2024 г. и 2023 г.

В состав финансовых вложений, отраженных по строке 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса, включены выданные займы. В 2023 и 2024 годах новые займы связанным сторонам не выдавались.

(тыс. руб.) Таблица 7.1.

Наименование связанного лица	Ставка	Дата погашения	На 31.12.2024, тыс. руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.	Сумма договора
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Дог № АЭ/2023/10 от 11.10.2023	ключевая ставка ЦБ, не более 10,5%	31.10.2028	74 905	1 151 554	1 500 000
основной долг			61 485	1 126 307	
проценты			13 420	25 247	
ООО «СУ №112» Дог от № С200/А101/2023/05 25.05.2023	ключевая ставка ЦБ, не более 10,5%	31.05.2028	1 821	82 276	1 000 000
основной долг			500	70 000	
проценты			1 321	12 276	
Итого:			76 726	1 244 1432	

Состояние расчетов со связанными сторонами приведено в Таблице 7.2.

(тыс. руб.) Таблица 7.2.

Характер отношений	На 31.12.2024	На 31.12.2023	Характер операций
1. Дебиторская задолженность:			
Дочерние компании	585 012	472 302	Аренда нежилых помещений Купля-продажа земельных участков Софинансирование строительства социальных объектов прочая задолженность
Прочие связанные стороны	5 466 951	7 183 966	Технический заказчик; Аренда; Купля-продажа земельных участков; Прочие услуги.
Итого:	6 051 963	5 828 226	
2. Кредиторская задолженность:			
Дочерние компании	8 252 488	19 311	Аренда нежилых помещений Аренда земельных участков Авансы полученные Финансирование долевого строительства Услуги по созданию технологической возможности присоединения Прочая задолженность
Прочие связанные стороны	33 449 259	20 749 347	Технический заказчик; Аренда; Купля-продажа земельных участков; Прочие услуги.
Итого:	41 701 748	20 768 657	

Доходы от продажи продукции, услуг связанным сторонам приведены в таблице 7.3.
(суммы приведены с учетом НДС)

(тыс. руб.) Таблица 7.3.

Характер отношений	За 2024 год	За 2023 год	Виды продаж	Метод определения цены по операциям
Дочерняя компания	609 044	30 382	Услуги Выкуп земельного участка	На основе издержек производства Ориентацией на конкуренцию
Прочие связанные стороны	10 163 940	12 683 139	Услуги Выкуп земельного участка	На основе издержек производства Ориентацией на конкуренцию
Итого:	10 772 983	12 713 521		

Расходы на закупки у связанных сторон приведены в таблице 7.4. (без НДС)

(тыс. руб.) Таблица 7.4.

Характер отношений	За 2024 год	За 2023 год	Виды закупок	Метод определения цены по операциям
Дочерняя компания	3 518	6 120	Услуги Выкуп земельного участка	На основе издержек производства Ориентацией на конкуренцию
Прочие связанные стороны	1 672 819	2 412 152	Услуги Выкуп земельного участка Функции заказчика, генподрядчика	На основе издержек производства Ориентацией на конкуренцию
Итого:	1 676 337	2 418 272		

Займы, полученные Обществом от связанных сторон приведены в Таблице 7.5.

(тыс. руб.) Таблица 7.5.

Наименование связанного лица	Характер отношений	За 2024 год	За 2023 год
1. Задолженность на начало года:			
в том числе по связанным лицам:		2 172 432	7 071 718
ООО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Дог № А101/2022/03 от 30.03.2022		738 620	2 035 272
основной долг		607 783	1 955 000
проценты		130 837	80 272
А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ АО Договор займа № 04/2018 от 23.10.2018	Прочие связанные стороны	0	124 662
основной долг		0	6 450
проценты		0	118 212
А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ АО Договор займа № 03/2018 от 27.03.2018	Прочие связанные стороны	0	380 515
основной долг		0	311 330
проценты		0	69 185
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа №03-30/004 от 30.03.2016 г.	Дочерняя компания	0	0

Наименование связанного лица	Характер отношений	За 2024 год	За 2023 год
основной долг		0	0
проценты		0	0
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № 03-30/003 от 30.03.2016 %%	Дочерняя компания	0	37 114
основной долг		0	23 000
проценты		0	14 114
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № 03-30/006 от 30.03.2016 %%	Прочие связанные стороны	0	11 083
основной долг		0	9 000
проценты		0	2 083
«Специализированный застройщик «А101» ООО Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022	Прочие связанные стороны	1 433 812	6 483 072
основной долг		1 430 610	6 278 319
проценты		3 202	204 753
Итого по связанным лицам		2 172 432	7 071 718
2. Получено займов и начислено процентов:			
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Дог займа № ДИВАЭ/2024/05 от 14.05.2024	Дочерняя компания	1 973 177	0
основной долг		1 973 177	0
проценты		0	0
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № 03-30/006 от 30.03.2016 %%	Дочерняя компания	0	367 551
основной долг		0	0
проценты		0	367 551
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Дог.займа № ДИВПГ/2024/04 от 22.04.2024	Дочерняя компания	6 270 220	0
основной долг		6 270 220	0
проценты		0	0
ООО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Дог № А101/2022/03 от 30.03.2022	Прочие связанные стороны	281 047	140 065
основной долг		220 576	0
проценты		60 471	140 065
А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ АО Договор займа № 03/2018 от 27.03.2018	Прочие связанные стороны	0	15 642
основной долг		0	0
проценты		0	15 642
А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ АО Договор займа № 04/2018 от 23.10.2018	Прочие связанные стороны	0	295
основной долг		0	0
проценты		0	295
А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ АО Договор займа № ДИВАД/2024/05 от 14.05.2024	Прочие связанные стороны	72 051	0
основной долг		72 051	0
проценты		-	0

Наименование связанного лица	Характер отношений	За 2024 год	За 2023 год
«Специализированный застройщик «А101» ООО Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022	Прочие связанные стороны	7 081 207	4 377 867
основной долг		6 863 734	3 924 660
проценты		217 472	453 208
Итого по связанным лицам		15 677 701	4 535 176
3. Возвращено займов, уплачено процентов:			
в том числе по связанным лицам:			
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № 03-30/003 от 30.03.2016 %%	Дочерняя компания	0	(38 054)
основной долг		0	(23 000)
проценты		0	(15 054)
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № 03-30/006 от 30.03.2016 %%	Дочерняя компания	0	(11 451)
основной долг		0	(9 000)
проценты		0	(2 451)
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа №03-30/004 от 30.03.2016 г.	Дочерняя компания	0	0
основной долг		0	0
проценты		0	0
«А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» АО Дог № А101/2022/03 от 30.03.2022	Прочие связанные стороны	(162 500)	(1 436 717)
основной долг		(162 500)	(1 347 217)
проценты		0	(89 500)
«А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» АО Договор займа № 03/2018 от 27.03.2018	Прочие связанные стороны	0	(396 157)
основной долг		0	(311 330)
проценты		0	(84 827)
«А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» АО Договор займа № 04/2018 от 23.10.2018	Прочие связанные стороны	0	(124 956)
основной долг		0	(6 450)
проценты		0	(118 507)
«Специализированный застройщик «А101» ООО Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022	Прочие связанные стороны	(513 110)	(9 427 127)
основной долг		(513 110)	(8 772 368)
проценты		0	(654 759)
Итого по связанным лицам		(675 610)	(11 434 461)
4. Задолженность на конец года:			
в том числе по связанным лицам:			
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Дог займа № ДИВАЭ/2024/05 от 14.05.2024	Дочерняя компания	1 973 177	0
основной долг		1 973 177	0
проценты		0	0
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № ДИВПГ/2024/04 от 22.04.2024	Дочерняя компания	6 270 220	0
основной долг		6 270 220	0

Наименование связанного лица	Характер отношений	За 2024 год	За 2023 год
проценты		0	0
ООО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Договор займа № А101/2022/03 от 30.03.2022	Дочерняя компания	857 167	738 620
основной долг		665 859	607 783
проценты		191 308	130 837
А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ АО Договор займа № 03/2018 от 27.03.2018	Прочие связанные стороны	72 051	0
основной долг		72 051	0
проценты		0	0
«Специализированный Застройщик А101» ООО	Прочие связанные стороны	8 001 908	1 433 812
основной долг		7 781 234	1 430 610
проценты		220 674	3 202
Итого по связанным лицам		17 174 522	2 172 432

В отчетном периоде Обществом поступили денежные средства по договорам займов от ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» и ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» в размере 6 270 220 тыс. руб. и 1 973 177 тыс. руб. соответственно. В 2023 году Обществом оплачена стоимость товаров, работ, услуг ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» в размере 1 101 425 тыс. руб.

9. Обеспечения обязательств и платежей

Обществом получены обеспечения обязательств подрядных/генподрядных организаций, как необходимая мера, имеющая своей целью обеспечение надлежащего исполнения подрядчиком/генеральным подрядчиком обязательств по договору в том числе, но не исключительно: гарантийных/уплату неустойки (пени/штрафа), штрафных санкций и/или предъявления исковых требований /обоснованно понесенных затрат, предусмотренных Договором, выраженная в форме обеспечительного вклада.

(тыс. руб.) Таблица 8.1.

Контрагент	Срок действия	Сумма обеспечения	
		На 31.12.2024	На 31.12.2023
Всего обеспечения полученные	До 2024-2025 годов	1 330 086	1 492 517

Выданные Обществом обеспечения обязательств по Кредитному договору №156300/0058 между АО Россельхозбанк и ООО «А101».

(тыс. руб.) Таблица 8.2.

Предмет залога/Договор	Номинальная стоимость тыс. руб.	Залоговая стоимость тыс. руб.	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Доля в уставном капитале ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ», 70%	700 000	700 000	700 000	700 000
Доля в уставном капитале ООО «Проект-град», 99,87%	44 751	44 751	44 751	44 751

Обществом заложены земельные участки общей залоговой стоимостью по состоянию на 31.12.2024 - 39 863 093 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 – 50 968 534 тыс. руб.

Общество является поручителем Генеральному соглашению №217900/0001 о кредитовании с лимитом задолженности от 19 января 2021 года (РСХБ, ООО СЗ «А101»), в силу Кредитного договора № 247900/0072 от 18.07.2024 Общество несет собственную и

солидарную ответственность перед АО «Россельхозбанк» по исполнению обязательств ООО «СЗ Диапазон» по генеральному соглашению, Общество несет собственную и солидарную ответственность перед АО «Россельхозбанк» по исполнению обязательств ООО «СЗ МИКС» по генеральному соглашению.

(тыс. руб.) Таблица 8.3.

№	Наименование	на 31.12.2023	на 31.12.2024
	АО «Россельхозбанк»		
1	Договор поручительства № 217900/0001-8/23 от 01.09.2022	83 413 324	111 059 395
2	Договор поручительства № 247900/0072-8/3 от 18.07.2024	0	6 957 909
3	Договор поручительства № 247900/0103-8/1 от 19.12.2024	0	0

10. Расходы по налогу на прибыль

Составляющие налога на прибыль представлены в таблице 9.1.

Ставка налога на прибыль повышается с 20 до 25% с 1 января 2025 года

(тыс. руб.) Таблица 9.1.

Наименование показателей	за 2024 год		за 2023 год		Составляющая налога на прибыль
	Сумма	Сумма налога	Сумма	Сумма налога	
1. Бухгалтерская прибыль	16 678 133	3 335 627	(5 455 503)	(1 091 101)	Условный расход по налогу на прибыль
2. Налогооблагаемые временные разницы (п. 2.2 - п. 2.1)	(511 575)	(102 315)	89 010	17 802	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:					в том числе:
2.1. Возникли разницы	619 967	123 993	76 700	15 340	созданы отложенные налоговые обязательства
2.2. Погашены разницы	(108 392)	(21 678)	(165 710)	(33 142)	погашены отложенные налоговые обязательства
3. Вычитаемые временные разницы (п. 3.1 - п. 3.2)	11 885 603	2 377 121	2 145 902	429 180	Отложенный налоговый актив
в том числе:					в том числе:
3.1. Возникли разницы	15 303 501	3 060 700	4 698 190	939 638	созданы отложенные налоговые активы
3.2. Погашены разницы	(3 417 898)	(683 580)	(2 552 289)	(510 458)	погашены отложенные налоговые активы
4. Постоянный налоговый расход (доход)	13 862 077	2 772 416	3 283 173	656 635	Постоянный налоговый расход
5. Налоговая база по налоговой декларации (п. 1 + п. 2 + п. 3 + п. 4)	(14 190 085)	(2 838 017)	(62 580)	(12 516)	Текущий налог

Налогооблагаемые и вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, представлены в таблице 9.2.

(тыс. руб.) Таблица 9.2.

Наименование показателей	За 2024 год	За 2023 год
1. Постоянные налогооблагаемые разницы, всего	13 862 077	3 283 173
в том числе:		
Приобретение финансовых вложений	3 474 255	3 474 255
Благотворительность	(50 000)	(54 000)

Земельные участки/Прочие расходы	10 387 822	191 082
2. Временные налогооблагаемые разницы, всего	511 575	(89 010)
в том числе:		
Возникновение:	619 967	76 700
Внеоборотные активы	454	184
Инвестиционная недвижимость	84 437	40 183
Основные средства	34 176	34 993
Отгрузка без перехода права собственности (земельные участки)	496 362	1 231
Прочие	4 538	109
Погашение:	(108 392)	(165 710)
Внеоборотные активы	(139)	(854)
Инвестиционная недвижимость	(68 414)	(63 030)
Основные средства	(20 880)	(27 982)
Отгрузка без перехода права собственности (земельные участки)	(1 153)	(55 894)
Прочие	(17 807)	(17 950)
4. Временные вычитаемые разницы, всего:	11 885 603	2 145 902
в том числе:		
Возникновение:	15 303 501	4 698 190
Внеоборотные активы	1 220	840
Готовая продукция	46	1
Дебиторская задолженность	13 831 637	2 290 777
Основные средства	2 713	9 929
Оценочные обязательства и резервы	1 205	11 757
Расходы будущих периодов	223	202
Убыток текущего периода	1 464 276	2 379 300
Прочие	2 181	5 385
Погашение:	(3 417 898)	(2 552 289)
Внеоборотные активы	(1 345)	(6 316)
Готовая продукция	(27)	(125)
Дебиторская задолженность	(1 939 780)	(75 199)
Основные средства	0	(170)
Оценочные обязательства и резервы	(6 937)	(91 178)
Расходы будущих периодов	0	0
Убыток текущего периода	(1 464 276)	(2 379 300)
Прочие	(5 533)	0

11. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

1. По строке 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса отражены паи:

Финансовые вложения	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2023 тыс. руб.
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ»	45 087 578	45 087 578
ООО «А101-ПРОЕКТ»	500	500

Финансовые вложения	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2023 тыс. руб.
ООО «УК «СМАРТ» Д.У. Комбинированный «Новые перспективы»	3 474 986	3 474 986
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД»	48 931 701	48 931 701
ООО «СОЮЗ»	305	305
Итого	97 495 070	97 495 070

2. По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса отражены следующие показатели:

Показатель	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2023 тыс. руб.
Дебиторская задолженность	2 836 866	458 494
Прочие	5 686	6 937
Итого	2 842 552	465 431

3. По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса отражаются пай, расходы по инвестиционной деятельности, начисленное вознаграждение за услуги Застройщика по проектам, реализация которых планируется в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Расходы по инвестиционной деятельности	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2023 тыс. руб.
Расходы будущих периодов	39 830	68 309
Прочие	4 145	35 311
Итого	43 975	103 620

4. По строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» Бухгалтерского баланса представлены:

Показатель	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2023 тыс. руб.
Инвестиционная недвижимость	84 437	81 232
Основные средства и внеоборотные активы	15 284	12 562
Товары отгруженные (выручка по реализации недвижимого имущества, право собственности на которое переходит с даты государственной регистрации права)	99 667	642
Расходы будущих периодов	4 377	7 060
Прочие	67	22
Итого	203 832	101 518

5. По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражены доходы от реализации (суммы указаны без НДС):

Выручка	За 2024 год тыс. руб.	За 2023 год тыс. руб.
Реализация земельных участков	5 560 340	5 359 636
Обеспечение доступа к ресурсам	3 209 777	3 235 724
Агентское вознаграждение	542 860	2 261 594
Предоставление в аренду собственного имущества	1 072 471	1 220 537
Реализация нежилых помещений	195 167	344 212
Реализация жилых помещений	45 325	279 608
Агентские услуги по договорам долевого участия в строительстве	45 828	112 964
Прочие услуги	7 226	36 125
Итого	10 678 994	12 820 401

6. Расшифровка статей Отчета о финансовых результатах 2120, 2210, 2220

В составе расходов по обычным видам деятельности по строке 2120 Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование видов расходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2023 год тыс. руб.
Прямые расходы (счет 20.01)	814 739	1 245 207
Доходы (расходы) по услугам застройщика/ Обеспечение доступа к ресурсам	594 368	1 016 521
Агентское вознаграждение	0	11 102
Аренда зданий, сооружений, нежилых помещений	220 371	216 570
Аренда земельного участка	7	1 011
Прямые расходы (счет 10, 41)	575 984	131 439
Стоимость реализуемых товаров	533 523	131 414
Стоимость реализуемых материалов	42 461	25
Прямые расходы (счет 43)	15 304	68 428
Стоимость нежилых помещений	8 954	27 582
Стоимость жилых помещений	6 350	40 846
Прямые расходы (счет 45)	2 106 633	1 383 102
Стоимость земельных участков	1 955 222	1 091 751
Стоимость нежилых помещений	148 789	267 851
Стоимость жилых помещений	2 622	23 499
Всего по строке 2120 Себестоимость продаж	3 512 660	2 828 176

В составе коммерческих расходов по строке 2210 Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование видов расходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2023 год тыс. руб.
Расходы на рекламу	535 641	764 525
Малоценное оборудование и запасы	11 221	0
Амортизация основных средств и НМА	15 695	9 775
Коммунальные и эксплуатационные расходы	11 686	19 185
Расходы на продажу	8 572	155 917
Услуги по привлечению покупателей	3 734	330 310
Информационные и консультационные услуги	3 572	22 011
Госпошлина	2 311	28 574
Охрана	1 305	4 415
Услуги по поиску покупателей	0	20 910
Прочие расходы	4 985	37 329
Итого:	598 902	1 392 950

В составе управленческих расходов по строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование видов расходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2023 год тыс. руб.
Заработная плата, отпускные и страховые, ДМС	219 907	1 476 083
Налоги и сборы	230 711	194 557
Коммунальные и эксплуатационные расходы	119 092	148 909

Информационные услуги	27 192	91 486
Расходы, связанные со строительством объекта	18 517	67 994
Аренда	33 770	62 321
Расходы на подготовку и освоение новых производств	61 343	56 366
Прочие	20 472	49 118
Юридические услуги	99 363	45 175
Амортизация основных средств, НМА	48 421	35 044
Расходы по поддержанию имущества в рабочем состоянии	21 492	29 720
Консультационные услуги	55 771	16 299
Охрана	66	8 420
Расходы по страхованию	1 399	33
Итого:	957 516	2 281 761

7. Состав прочих доходов по строке 2340 Отчета о финансовых результатах представлен:

Наименование видов доходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2023 год тыс. руб.
Доходы (расходы) от реализации имущественных прав (долей, паев) и прочего имущества	49 761	193 060
Доходы, связанные с реализацией основных средств	244 882	67 962
Штрафные санкции по договорам	11 347	46 651
Курсовые разницы	1 042	805
Прочие	50 582	240 789
Итого	357 614	612 137

8. Состав прочих расходов по строке 2350 Отчета о финансовых результатах представлен:

Наименование видов расходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2023 год тыс. руб.
Расходы после получения РВЭ	173 811	299 804
Доходы (расходы), связанные с реализацией объектов строительства	326 645	59 695
Выбытие ОС	1 505	10 182
Комиссия за выдачу кредита	17 793	17 793
Государственная пошлина	2 002	3 789
Благотворительность	50 000	54 000
Представительские расходы (непроизводственные)	4 391	0
Финансовая помощь	50	2 349 816
Штрафные санкции по договорам	552 729	2 401 188
Прочие	1 077 777	4 067 614
Итого	2 206 703	9 263 881

12. Информация по сегментам

Сегментная отчетность позволяет оценить влияние отдельных сегментов на показатели за прошлые периоды, а также их возможное влияние на будущие результаты, т.к. различные виды деятельности характеризуются различными рисками и доходностью.

Информация по сегментам регулярно анализируется руководством на основании имеющейся финансовой информации.

В Обществе выделяют три основных сегмента по направлениям деятельности:

- Реализация земельных участков;
- Обеспечение доступа к ресурсам;
- Предоставление в аренду собственного имущества.

Прочие виды финансово-хозяйственной деятельности Общества включают реализацию нежилых и нежилых помещений и прочих услуг. Прочие виды финансово-хозяйственной деятельности не являются существенными и не образуют отчетных сегментов, поэтому информация отдельно по ним не раскрывается.

Деятельность Общества относится к одному географическому сегменту – территория Новой Москвы.

Ниже представлена информация о выручке и себестоимости по сегментам:

Сегмент	Выручка	Себестоимость	Валовая прибыль или убыток	Общая балансовая величина активов	Общая величина обязательств	Общая величина амортизации по ОС и НМА
2024						
Участие в уставных капиталах (дивиденды полученные)	15 984 000	(10 617)	15 973 383	97 495 070	0	52 844
Реализация земельных участков	5 560 340	(2 463 158)	3 097 182	3 466 938	0	18 383
Обеспечение доступа к ресурсам	3 209 777	(594 361)	2 615 416	2 739	6 955 211	10 612
Предоставление в аренду собственного имущества	1072471	(220 378)	852 093	1 151 304	0	3 546
Итого	25 826 588	(3 288 514)	22 538 074	102 116 051	6 955 211	85 384
Выручка и дивиденды	26 662 994					
2023						
Участие в уставных капиталах (дивиденды полученные)	0	(15 758)	(15 758)	97 495 070	0	0
Реализация земельных участков	5 359 636	(1 183 708)	4 175 928	1 001 790	0	28 132
Обеспечение доступа к ресурсам	3 235 724	(1 016 521)	4 175 928	11 290	4 731 731	16 984
Предоставление в аренду собственного имущества	1 220 346	(227 672)	4 175 928	2 169 136	-	6 405
Итого	9 815 706	2 443 659	12 527 784	100 677 286	4 731 731	51 522
Выручка и дивиденды	12 850 402					

В отчетном периоде Общество получены дивиденды в размере 15 984 000 тыс. руб. за 2023 году от ООО «А101 – Проект». В 2023 году дивиденды не выплачивались. Основным контрагентом по сегментам (реализация земельных участков, обеспечение доступа к ресурсам и аренде имущества) является ООО «Специализированный застройщик «А101».

13. Прекращаемая деятельность

Общество не планирует прекращать свою деятельность. Отсутствуют сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев.

14. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не оказывалась.

15. Непрерывность деятельности. Влияние геополитической обстановки

Руководство провело оценку текущей экономической ситуации и влияние на деятельность Общества санкций и ограничительных мер, введенных рядом иностранных государств и международных организаций в отношении российских юридических лиц и граждан. При проведении оценки руководство учитывало всю доступную информацию, полученную до и после окончания отчетного периода, включая информацию о мерах, предпринятых государственными органами для снижения санкционных рисков. Потенциальное влияние данных рисков не оценивается Общества как существенное, в то же время, Общество предпримет все возможные меры по минимизации возможных негативных последствий, связанных с санкциями.

Общество продолжает выполнять обязательства по договорам долевого участия и не ожидает существенных переносов сроков по основным договорам. Исходя из текущей ситуации, у руководства нет оснований полагать, что сроки финансирования строительства и исполнения обязательств перед дольщиками будут перенесены Обществом.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

16. Информация о рисках.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

1. Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

2. Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

3. Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

4. Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

17. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Генеральный директор



/И. С. Данилиди/

10.03. 2025 г.