

**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	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	933	-	726	-	(230)	-	-	-	1 659	(230)
в том числе:	5110	за 2023г.	-	-	933	-	-	-	-	-	933	-
Сайт	5101	за 2024г.	933	-	726	-	(230)	-	-	-	1 659	(230)
	5111	за 2023г.	-	-	933	-	-	-	-	-	933	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

### 1.3. 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	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной 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.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5180	за 2024г.	-	726	-	(726)	-
Сайт	5190	за 2023г.	-	933	-	(933)	-
	5181	за 2024г.	-	726	-	(726)	-
	5191	за 2023г.	-	933	-	(933)	-



Руководитель  
Гуфранов Айдар Адисович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.



### 2.2. Незавершенные капитальные вложения

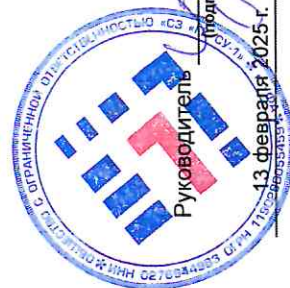
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	10 086	-	(10 086)	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе: ППА	5241	за 2024г.	-	10 086	-	(10 086)	-
	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	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	5 463	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	401	401	357
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель  
Гуфранов Айдар Адисович  
(расшифровка подписи)

(подпись)

13 февраля 2025 г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель  
Гуфранов Айдар Адисович  
(расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.







## 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						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	68 418	1 576 685	5 968	(3 521)	-	-	-	-	1 647 550
в том числе:	5571	за 2023г.	34 270	34 448	-	(300)	-	-	-	-	68 418
кредиты	5552	за 2024г.	9 048	1 572 385	5 968	(3 521)	-	-	-	-	1 583 880
займы	5572	за 2023г.	-	9 048	-	-	-	-	-	-	9 048
	5553	за 2024г.	59 370	4 300	-	-	-	-	-	-	63 670
	5573	за 2023г.	34 270	25 400	-	(300)	-	-	-	-	59 370
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	4 788	76 833	-	(3 944)	-	-	1	-	77 678
в том числе:	5580	за 2023г.	12 831	4 736	-	(12 779)	-	-	-	-	4 788
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	4 758	67 707	-	(3 944)	-	-	-	-	68 521
авансы полученные	5581	за 2023г.	12 803	4 705	-	(12 750)	-	-	-	-	4 758
	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	30	-	-	-	-	-	1	-	31
кредиты	5583	за 2023г.	28	30	-	(29)	-	-	-	-	30
займы	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	-	9 126	-	-	-	-	-	-	9 126
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2024г.	73 206	1 653 518	5 968	(7 465)	-	X	X	1	1 725 228
	5570	за 2023г.	47 101	39 184	-	(13 079)	-	X	-	-	73 206

## 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	-	-	-



Гуфранов Айдар Арифович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

13 февраля 2025 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	4 853	-
Прочие затраты	5650	199 346	5 778
Итого по элементам	5660	204 199	5 778
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	204 199	5 778

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



Руководитель  
 (подпись)  
 Гуфранов Айдар Адисович  
 (расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	8	-	-	-	8
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	8	-	-	-	8



Руководитель  
(подпись)  
Гуфранов Айдар Адисович  
(расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	2 539 164	738 012	-
в том числе:				
Поступления на эскроу счета, согласно ДДУ	5801	2 539 164	738 012	-
Выданные - всего	5810	4 510 472	2 082 761	-
в том числе:				
Договор залога имущ.прав Д301_160В0004RМF	5811	2 345 007	1 755 111	-
Договор ипотеки ДИ01_160В0004RМF	5812	571 971	327 650	-
Договор залога имущ.прав Д301_160В000VКRМF	5813	1 593 494	-	-




*(Handwritten signature in blue ink)*

**Руководитель**  
**Гуфранов Айдар Адисович**  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.

## 9. Государственная помощь

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



**Руководитель**  
 (подпись)

**Гуфранов Айдар Адисович**  
 (расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**за 2024г.**  
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЗ ГК СУ-1»**

**1. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГК СУ-1» (далее Общество) создано в соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998г. №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №39 по Республике Башкортостан 12.09.2019 года, за государственным регистрационным номером 1190280055459.

ИНН 0276944983 КПП 027601001

Общество зарегистрировано по адресу: 450096, РОССИЯ, РЕСП. БАШКОРТОСТАН, ГОРОД УФА Г.О., УФА Г., УФА Г., ЭНТУЗИАСТОВ УЛ., Д. 16, ОФИС 15

В 2024г. Общество действовало на основании Устава, утвержденного Протоколом общего собрания учредителей № 02 от 14.08.2020 года

Основным видом деятельности Общества в 2024 году является деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика).

Учредителем Общества являются:

физическое лицо – Гуфранов Айдар Адисович, размер доли-50%

физическое лицо – Тулеганова Елена Рафиковна, размер доли-50%

Бенефициарами Общества являются физические лица:

Гуфранов Айдар Адисович

Тулеганова Елена Рафиковна

Филиалов и дочерних обществ ООО «Специализированный застройщик «ГК СУ-1» не имеет.

Исполнительным органом Общества является директор – Гуфранов Айдар Адисович

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2024г. составила 1 человек.

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Максимум-Аудит», ОГРН: 1050204233397, член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ (№ из контрольного экземпляра Реестра аудиторов и аудиторских организаций, саморегулируемых организаций аудиторов) 11206054394.

**2. Информация о бухгалтерской отчетности и учетной политики**

**2.1** Бухгалтерская отчетность сформирована по Российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ) согласно Федерального закона о бухгалтерском учете № 402-ФЗ от 06.12.2011г., «Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н, приказа Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету, Учетной политики по бухгалтерскому учету Общества.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного предоставления о финансовом положении Общества, финансовых результатов его деятельности и изменениях в его финансовом положении. Статьи бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества подтверждены результатами инвентаризации активов и обязательств.

## **2.2 Учетная политика**

Учетная политика Общества разработана на основании следующих законодательных и нормативных документов:

- 1) Федеральный закон от 06.12.2011г. №402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- 2) Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н (с изменениями и дополнениями);
- 3) Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 г. № 43н, утвержденного Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 г. № 43н, (с изменениями и дополнениями);
- 4) Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организаций" (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. № 106н (с изменениями и дополнениями);
- 5) Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н (с изменениями и дополнениями);
- 6) Приказ Минфина РФ от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации» (с изменениями и дополнениями);
- 7) другие Инструкции и методические указания Минфина РФ, ссылки на которые отражены в тексте данной учетной политики.

Положения учетной политики Общества для целей ведения бухгалтерского учета содержат всю совокупность способов ведения бухгалтерского учета – первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности – с целью формирования максимально оперативной, полной, объективной и достоверной бухгалтерской (финансовой) информации.

Учетная политика Общества обеспечивает:

- выполнение основополагающих принципов учета: полноты, своевременности, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости, рациональности;
- соблюдение общих требований к бухгалтерской отчетности: полноты, существенности, нейтральности, сравнимости, сопоставимости;
- достоверность отчетности, подготавливаемой Обществом – бухгалтерской, налоговой, управленческой, статистической;
- единство методики при организации и ведении бухгалтерского учета в Обществе;
- оперативность и гибкость реагирования системы бухгалтерского учета на изменения условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности, в том числе обусловленных изменениями законодательных и нормативных актов.

Положение разработано в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете. В случаях, когда системой нормативного регулирования бухгалтерского учета РФ не установлен способ ведения бухгалтерского учета по конкретному вопросу, при формировании учетной политики Общество разрабатывало соответствующий способ учета самостоятельно, исходя из существующих принципов бухгалтерского учета.

### **Учет НМА.**

Учет нематериальных активов (НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н. Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на забалансовом счете 017 «Малоценные НМА».

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- лицензии и разрешения;
- промышленные образцы;
- секреты производства (ноу-хау);
- прочие НМА.

Материальный носитель, в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитывается в составе соответствующего объекта НМА. Фактические затраты на его приобретение (создание) включаются в первоначальную стоимость НМА.

Все объекты НМА после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования способ начисления амортизации устанавливается исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание что все группы НМА амортизируются линейным способом.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022 не пересчитываются сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом в отношении объектов бухгалтерского учета, которые должны быть признаны в бухгалтерском учете как нематериальные активы, и в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе НМА, на 01.01.2024 года определяется их оставшийся срок полезного использования и ликвидационная стоимость. Возникшие в связи с этим корректировки величин, отражающих погашение стоимости объектов нематериальных активов, отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

### **Учет основных средств и капитальных вложений.**

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости. Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом. Переоценка основных средств не производилась.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания их в качестве основных средств, стоимостью до 100 тыс. рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе малоценных основных средств. Малоценные основные средства списываются на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в момент принятия к учету.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды

Пересмотр сроков полезного использования и ликвидационной стоимости меняется Обществом в сторону увеличения или уменьшения комиссионно. Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится Обществом 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. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Общество классифицирует основные средства по следующим видам и группам:

- недвижимость, которая используется в производственной деятельности;
- инвестиционная недвижимость;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- офисное и торговое оборудование;
- производственный и хозяйственный инвентарь.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 50 процентов первоначальной стоимости основного средства.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

#### **Основные средства, полученные в аренду**

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

#### **Учет запасов**

Активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла, учитываются в составе Запасов и отражаются на счет 10 «Материалы». Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары.

Объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные для продажи в ходе обычной деятельности, в том числе расходы по строительству объектов МКД отражаются в учете на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчет 3 «Строительство объектов основных средств» и отражаются в балансе в составе запасов.

Запасы учитываются по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость так же включаются затраты на приобретение запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

За чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается величина, равная приходящейся на запасы доле предполагаемой цены, по которой Общество может продать готовую продукцию, в производстве которых используются запасы. Если определить эту величину затруднительно, за чистую стоимость продажи таких запасов принимается цена, по которой можно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

Признаками обесценения запасов могут быть моральное устаревание, потеря первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Перед составлением бухгалтерской отчетности для определения необходимости создания резерва проводится анализ по каждой единице запасов на предмет наличия условий для формирования резерва.

#### **Дебиторская и кредиторская задолженность**

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов и запасов, отражаются в бухгалтерском балансе в по строке 1230 Дебиторская задолженность.

#### **Оценочные обязательства и резервы**

Обществом формируются оценочные обязательства и резервы:

- резерв по сомнительным долгам
- резерв на оплату отпусков
- резерв под обесценение запасов

При создании резерва по сомнительным долгам используется экспертный способ. Размер отчислений в резерв определяется ежегодно специально созданной комиссией.

#### **Учет расходов по займам и кредитам.**

Общество учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев, на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Кредиты и займы, полученные на срок более 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам ведется по видам займов и кредитов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, отдельным займам и кредитам (видам заемных обязательств).

Проценты по кредитам и займам начисляются ежемесячно в течение срока действия договора на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». В аналитическом учете суммы кредитов и займов и суммы начисленных процентов отражаются раздельно.

Проценты по кредитам и займам, полученным на создание (приобретение) инвестиционного актива, учитываются в составе стоимости этих активов и относятся в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». К инвестиционным активам относятся объекты основных средств, имущественные комплексы и другие аналогичные активы, требующие большого времени (более шести месяцев) на создание или строительство и затрат на приобретение и (или) строительство. Проценты по кредитам и займам, начисленные после принятия к учету объектов основных средств и нематериальных активов, либо после начала фактического использования этих объектов для выпуска продукции, выполнения работ, оказания услуг учитываются в составе прочих расходов.

### **Порядок учета доходов и расходов**

Доходом застройщика является вознаграждение за его услуги (п. 5 ПБУ 9/99).

Размер вознаграждения определяется условиями договора участия в долевом строительстве:

- сумма экономии целевых средств, которые остаются в распоряжении застройщика после окончания строительства.

Период признания выручки в бухучете зависит от длительности договора участия в долевом строительстве:

- после передачи построенного объекта дольщикам, если договор носит краткосрочный характер (менее 12 месяцев);

- по мере готовности, если договор носит долгосрочный характер либо сроки его начала и окончания приходятся на разные годы.

К прочим доходам Общества относятся:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов организации

- поступления от продажи основных средств

- поступления от продажи материалов

- поступления от оказания услуг, выполнения работ

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров

- поступления в возмещение причиненных организации убытков

- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году

- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности. Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и учитывается в составе прочих доходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» на основании данных инвентаризации по Обществу.

- сумма дооценки активов

- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке

- прочие доходы

Под услугами застройщика для целей настоящей учетной политики следует понимать деятельность застройщика, связанную:

- с привлечением денежных средств для своевременного завершения строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;

- с подготовкой и оформлением необходимых документов для регистрации на участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства;
- с иными действиями, не предусмотренными проектом на строительство, которые застройщик должен совершить в пользу участника долевого строительства, с целью исполнения своих обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Перечень расходов, которые застройщик вправе учесть, чтобы уменьшить доходы от оказания услуг:

- расходы, связанные с содержанием застройщика (аренда офиса, канцтовары, заработная плата и др.);
- расходы на рекламу;
- расходы, связанные с выплатой вознаграждения за поиск покупателей;
- проценты за пользование кредитными и заемными средствами, направленными на финансирование расходов на строительство;
- другие расходы, связанные с оказанием услуг.

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации (с учетом положений п. 5 ПБУ 10/99);
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (с учетом положений п. 5 ПБУ 10/99);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания и учитываются в составе прочих расходов, в соответствии с ПБУ 10/99.

### **Расчеты по налогу на прибыль**

При исчислении налога на прибыль Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Применение ПБУ 18/02 осуществляется балансовым методом.

## **3. Раскрытие существенных показателей отчетности**

### **3.1 Нематериальные активы**

По состоянию на 01.01.2024г. активы других видов, подлежащие переклассификации их в нематериальные активы в соответствии с нормами ФСБУ 14/2022, отсутствуют.

В 2024г. произведено увеличение первоначальной стоимости объекта НМА на сумму капитальных вложений, связанных с его улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования, в размере 726 тыс. руб.

Информация о наличии и движении нематериальных активов приведена в Таблице 1.1. Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год.

### 3.2 Основные средства

В составе основных средств в 2024 году Общество признало право пользования предметом аренды сроком на 24 месяца.

Амортизация арендованного имущества по состоянию на 31.12.2024г. составляет 4 623 тыс. руб.

Информация о балансовой стоимости арендованного имущества отражена в бухгалтерском балансе в составе показателя строки 1150 «Основные средства».

Обобщенная информация о полученных в аренду основных средствах приведена в Таблице 2.4. Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год.

### 3.3 Запасы

В составе показателя строки 1210 Запасы Бухгалтерского баланса отражена информация о затратах на строительство объекта: «Многоэтажные жилые дома на территории, ограниченной улицами Аральской, Султанова, Чернышевского, Ключевской в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» и накопление затрат планируемого к реализации объекта, условно обозначенного Проект 2

**Таблица 1 Запасы (тыс. руб.)**

Статья затрат	Сальдо на 31.12.2024г.
<b>Объект: «Многоэтажные жилые дома на территории, ограниченной улицами Аральской, Султанова, Чернышевского, Ключевской в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан»</b>	<b>582 258</b>
Затраты на содержание земельного участка	51 545
Строительно-монтажные работы	465 052
Содержание службы заказчика-застройщика, в т.ч. охрана объекта	7 611
Проектные и изыскательские работы, авторский надзор, экспертиза проекта, экспертное сопровождение	52 011
Оплата труда	58
Прочие затраты	5 981
<b>Объект «Проект 2»</b>	<b>821</b>
<b>Итого по строке 1210:</b>	<b>583 079</b>

### 3.4 НДС

Общество ведет отдельный учет НДС. По строке 1220 отражена сумма налога на добавленную стоимость по затратам на строительство МКД, которая подлежит распределению после окончания строительства

### 3.5 Дебиторская задолженность

По строке 1230 Бухгалтерского баланса Общества отражена дебиторская задолженность Общества

**Таблица 2 Дебиторская задолженность (тыс. руб.)**

Дебиторская задолженность	Сальдо на 31.12.2024г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	473 021
Не предъявленная к оплате начисленная	263 645

выручка	
Расчеты по налогам и сборам	29
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (Обязательства по заключенным ДДУ)	2 539 164
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2
Расходы будущих периодов	5 379
Прочая	305 000
<b>Итого по строке 1230:</b>	<b>3 586 240</b>

Средства дольщиков аккумулируются на счетах-эскроу и учитываются за балансом на счете 008 Обеспечения обязательств и платежей полученные. По состоянию на 31.12.2024г. заключено договоров долевого участия на сумму 2 539 164 тыс. руб., денежные средства на эскроу-счета поступили в сумме 2 408 341 тыс руб.

### 3.6 Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке 1250 Бухгалтерского баланса Общества в составе денежных средств и денежных эквивалентов учитываются остатки по бухгалтерским счетам 51 «Расчетные счета», 55 «Специальные счета в банках».

**Таблица 3 Денежные средства и денежные эквиваленты (тыс. руб.)**

Наименование	Сальдо на 31.12.2024г.
51 «Расчетные счета»	129
<b>Итого по строке 1250:</b>	<b>129</b>

В Отчете о движении денежных средств представлена развернутая информация по статьям движения денежных средств.

### 3.7 Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражаются – расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

### 3.8 Уставный капитал

По стр.1310 Бухгалтерского баланса отражен уставный капитал Общества, сформированный в соответствии с Уставом Общества. Размер уставного капитала – 10 тыс.руб.

Сформирован за счет вклада учредителей Общества:

Гуфранова Айдар Адисовича – в размере 50% от уставного капитала в сумме 5 тысяч рублей

Тулегановой Елены Рафиковны - в размере 50% от уставного капитала в сумме 5 тысяч рублей

Уставный капитал оплачен полностью.

В 2024 году дивиденды учредителям не выплачивались. Величина чистых активов на конец 2024г. составляет -12 385 тыс. руб., что является величиной меньшей, чем величина уставного капитала.

### 3.9 Нераспределенная прибыль

В 2024г. Обществом получен убыток в размере 12 481 тыс. руб., который сформировался в результате наличия отложенного налога на прибыль, определенного как суммарное изменение величин отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств.

По стр.1370 Бухгалтерского баланса сформирован убыток по итогам всей деятельности Общества, который по состоянию на 31.12.2024г составляет 12 395 тыс. руб.

### 3.10 Заемные средства

По стр.1410 Бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества по долгосрочным заемным обязательствам.

Аналитический учет заемных средств ведется по следующим субсчетам:

-сч.67.01 «Долгосрочные кредиты»

-сч.67.02 «Проценты по долгосрочным кредитам»

- сч.67.03 «Долгосрочные займы»

Заемные средства привлекаются для осуществления платежей за работы, товары и услуги, необходимые для осуществления основного вида деятельности.

В 2023 году ООО СЗ ГК СУ-1 заключило договор об открытии невозобновляемой кредитной линии 160B00N4RMF от 14.09.2023г с ПАО СБЕРБАНК на сумму 1 696 109 тысяч рублей на финансирование затрат по объекту строительства «Многоэтажные жилые дома на территории, ограниченной улицами Аральской, Султанова, Чернышевского, Ключевской в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

В 2024 году ООО СЗ ГК СУ-1 заключило договор об открытии невозобновляемой кредитной линии Договор № 160B00VKRMF от 11.04.2024 с ПАО СБЕРБАНК на сумму 1 347 057 тысяч рублей на финансирование затрат по объекту строительства «Многоэтажные жилые дома на территории, ограниченной улицами Аральской, Султанова, Чернышевского, Ключевской в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (2 очередь строительства)

Так же в 2024 году ООО СЗ ГК СУ-1 заключило договор №160B010J6 от 29.08.2024 с ПАО «Сбербанк России» на сумму 305 000 тысяч рублей на финансирование затрат до получения разрешения на строительство объектов жилой недвижимости.

Обязательства по кредитным договорам обеспечиваются залогом земельного участка (Договор ипотеки ДИ01\_160B00N4RMF) и залогом имущественных прав (Договор залога имущ.прав Д301\_160B00N4RMF и Договор залога имущ.прав Д301\_160B00VKRMF) на общую сумму 4 510 472 тысяч рублей.

**Таблица 4 Заемные средства (тыс. руб.)**

Кредиторы	Сальдо на 31.12.2024г.
Сч 67.01 Долгосрочные кредиты	1 577 912
Сч 67.02 Проценты по долгосрочным кредитам	5 968
Сч 67.03 Долгосрочные займы	63 670
<b>Итого по строке 1410:</b>	<b>1 647 550</b>

### 3.11 Прочие обязательства

По стр.1450 Бухгалтерского баланса отражены прочие долгосрочные обязательства Общества

**Таблица 5 Прочие обязательства (тыс. руб.)**

Обязательства	Сальдо на 31.12.2024г.
Сч.76 Арендные обязательства	5 502
Сч.86 Обязательства по заключенным ДДУ	2 539 164
<b>Итого по строке 1450:</b>	<b>2 544 666</b>

### 3.12 Кредиторская задолженность

По стр.1520 Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность Общества.

**Таблица 6 Кредиторская задолженность (тыс. руб.)**

<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>Сальдо на 31.12.2024г.</b>
Сч. 60 Расчеты с поставщиками и подрядчиками	68 521
Сч. 68 Расчеты по налогам и сборам	30
Сч 76 Расчеты с прочими контрагентами	9 127
<b>Итого по строке 1520:</b>	<b>77 678</b>

### **3.13 Оценочные обязательства**

Резерв на оплату отпусков не формировался в связи с отсутствием неиспользованного отпуска у сотрудников.

Резерв по сомнительным долгам не формировался в связи с отсутствием просроченной и ничем не обеспеченной задолженности контрагентов.

Резервы под обесценение финансовых вложений и под снижение стоимости МПЗ в 2024г. не создавались, так как финансовые вложения и МПЗ не имеют признаков обесценивания.

### **3.14 Расчеты по налогу на прибыль**

В связи с изменениями с 01.01.2025г. ставки налога на прибыль по состоянию на 31.12.2024г. произведен пересчет величины отложенных налоговых активов и обязательств по ставке 25%, с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

**Таблица 7 Структура отложенных активов и обязательств (тыс. руб.)**

<b>Виды активов и обязательств</b>	<b>ОНА</b>	<b>ОНО</b>
Убытки прошлых лет	10	
Дебиторская задолженность		12 494
НМА	2	
Основные средства		1 366
Арендные обязательства	1 500	
Проценты по обязательствам		124
<b>Итого</b>	<b>1 512</b>	<b>13 984</b>

### **3.15 Структура выручки и затрат.**

Выручка от реализации услуг застройщика в процессе строительства признается равной величине расходов. В 2024 году выручка составила 257 665 тыс. руб.

**Таблица 8 Структура затрат застройщика (тыс. руб.)**

<b>Затраты за 2024 год</b>	<b>Сумма</b>
Амортизация	4 853
Банковское обслуживание	3 354
Рекламные расходы	60 372
Коммерческие расходы	135 358
Социальные расходы	48 000
Процентные расходы по ФСБУ 25/2018	1 415
Прочие расходы	4 313
<b>Итого:</b>	<b>257 665</b>

#### 4. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами являются юридические и физические лица, способные оказать влияние на деятельность организации или организация, составляющая отчетность, способна оказывать влияние на других лиц.

Информация об участниках Общества приведена в разделе 1 «Общие сведения» настоящих пояснений.

Основной управленческий персонал ООО «СЗ «ГК СУ-1» - Гуфранов Айдар Адисович, являющийся директором и учредителем ООО «СЗ «ГК СУ-1»

**Таблица 10 Информация о сделках со связанными сторонами (тыс. руб.)**

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2024г	
		Объем операций	Сальдо на 31.12.2024
1. Директор Гуфранов Айдар Адисович	Доля в УК ООО СЗ «ГК СУ-1» 50%.	Дивиденды в 2024г не начислялись	
	Договор займа № 03/05ГК от 03.05.2023	4 300	(25 600)
2. Тулеганова Елена Рафиковна	Доля в УК ООО СЗ «ГК СУ-1» 50%	Дивиденды в 2024г не начислялись	0
3. ООО Строительное управление 1	Договор займа 18-з от 30.09.2019	0	(38 070)
4. ООО Строительное управление 1	Договор № 7/Р от 23.12.2023 (1-я очередь)	335 231	231 977
	Договор № 9/Р от 26.12.2023 (2-я очередь)	176 212	199 052
5. ООО Проект 2	Договор займа № 85/1 от 30.08.2024	305 000	305 000

#### 5. События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности.

События, произошедшие после отчетной даты, которые требуют корректировки или раскрытия в приложениях в финансовой(бухгалтерской) отчетности, отсутствуют.

Условных фактов хозяйственной деятельности, подлежащих раскрытию не имеется.

#### 6. Финансовые риски, связанные с деятельностью Общества в условиях санкций в отношении Российской Федерации

Общество располагает достаточными ресурсами и средствами для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев и далее в обозримом будущем, поэтому допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества, принимает необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий по мере их возникновения.

#### 7. Государственная помощь

В 2024г Общество не получало государственной помощи.

## 8. Заключительные положения

ООО «Специализированный застройщик «ГК СУ-1» выполняет все договорные обязательства, которые могут оказать существенное влияние на финансовую (бухгалтерскую) отчетность в случае их нарушения.

ООО «Специализированный застройщик «ГК СУ-1» не имеет никаких планов или намерений, которые могут значительно изменить балансовую стоимость или классификацию активов и обязательств, отраженных в финансовой отчетности. Общество располагает достаточными ресурсами для продолжения своей деятельности в будущем, и не имеет планов прекращения выполнения работ, оказания услуг.

Директор  
13 февраля 2024



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. A. Gufraanov', is written over the stamp.

А. А. Гуфранов