

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Доннефтестрой-Аксай»

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2024г.**

г. Краснодар

1. Общие сведения

Фирменное название:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Аксай»

сокращенное: ООО «СЗ Доннефтестрой-Аксай».

Общество создано Протоколом общего собрания участников ООО «СЗ Доннефтестрой-Аксай» от 08.10.2020г. Дата государственной регистрации 14.10.2020г., основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1202300055946

Регистрация и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 4 по г. Краснодару, ИНН 2311310859 КПП 231101001.

Юридический адрес: 350062, г. Краснодар, ул. Круговая 4В корпус 1 помещение 17-18

Размер уставного капитала Общества составляет 20 000 (двадцать тысяч) рублей.

Единственный участник общества Николаева Елена Станиславовна.

Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правом юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет, печать со своим наименованием.

Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

Средняя численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2024г. составляет 22,9 чел.

Руководитель организации: директор Николаева Елена Станиславовна

Главный бухгалтер: Антинян Татевик Эдиковна

Основной вид деятельности: деятельность застройщика по строительству многоэтажных жилых домов. ОКВЭД : 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Присутствие в СРО: Общество является членом Союза «Черноморский Строительный Союз» с 11.04.23 г.

Организация внутреннего контроля осуществляется на основании Положения о внутреннем контроле бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности от 01.03.2023г.

2. Сведения о бухгалтерской отчетности. Проведение инвентаризации

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности места не имели.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе принципа непрерывности деятельности исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

В соответствии с учетной политикой организации информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается. (п. 2 ПБУ 12/2010)

В 2024 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

В 2024 году Общество не получало государственную помощь.

В 2024 году Общество не прекращало отдельные виды деятельности.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество не имеет судебных разбирательств.

События после отчетной даты в соответствии с п. 6 ПБУ 7/98 места не имели.

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2024
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2024
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2024
Резервы	31.12.2024
Запасы	31.12.2024
Основные средства	31.12.2024

3. Информация об учетной политике

Учетная политика на 2024 год для целей бухгалтерского учета и налогообложения утверждена Приказом руководителя №12/29/1-ПД от 29.12.2023г.

Общество ведет бухгалтерский учет активов, обязательств, фактов хозяйственной деятельности путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, в основе которого используется бухгалтерская программа «1-С Предприятие 8.3».

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением во главе с главным бухгалтером.

Ведение бухгалтерского учета возлагается на штатного главного бухгалтера организации. Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при осуществлении хозяйственных операций несет директор.

Существенные ошибки в бухгалтерском учете и отчетности Общества подлежат обязательному исправлению.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономическое решение заинтересованных пользователей, принимаемое на основе отчетной информации. Существенность показателя при формировании бухгалтерской отчетности определяется совокупностью качественных и количественных факторов. Существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных за отчетный год составляет **10%**.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Инвентаризация проводится в обязательном порядке в случаях, перечисленных в п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации.

Инвентаризация может дополнительно проводится в специально оговоренных по решению директора Общества случаях.

Организация выдает подотчетными лицам денежные средства наличными или перечисляет на банковскую карту работника. Способ выдачи денег определяет руководитель (уполномоченный представитель) организации.

Документы бухгалтерского учета, подлежат хранению не менее пяти лет после отчетного года. Конкретные сроки хранения устанавливаются на основании Налогового кодекса РФ, Закона об архивном деле и Перечня, утвержденного Приказом Росархива от 20.12.2019 N 236.

Ответственность за хранение документов несет директор организации. Порядок хранения утверждается отдельными приказами руководителя.

Перечень лиц, имеющих право подписания документов бухгалтерского учета, утверждается генеральным директором отдельными приказами.

За ведением бухгалтерского учета, составлением бухгалтерской отчетности, а также фактами хозяйственной деятельности Организации осуществляется внутренний контроль. Внутренний контроль осуществляется в соответствии Положением о внутреннем контроле, утвержденном генеральным директором организации.

Информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается. (п. 2 ПБУ 12/2010)

Запасы

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов, товаров отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Затраты по заготовке и доставке, понесенные при приобретении запасов (материалов, товаров для перепродажи), включаются в стоимость этих запасов.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

На отчетную дату запасы оцениваются с учетом обесценения. На предмет наличия (отсутствия) признаков обесценения проверяются запасы, находящиеся на балансе организации более 365 дней. Признаками обесценения запасов являются потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости.

В случае, если проверка запасов подтверждает превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи, создается резерв под обесценение.

Результаты проверки запасов на обесценение подтверждается регистром.

Строящиеся объекты классифицируются как инвестиционный актив. Затраты по займам включаются в фактическую стоимость объектов строительства. При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Учет аренды

При выполнении условий, установленных п. 11, 12 ФСБУ 25/2018, предметы аренды с рыночной стоимостью не более 300 тыс. руб. и сроком аренды не более 12 месяцев не признаются в качестве права пользования активом (ППА).

Факт выполнения условий документируется Актом, утверждаемым руководителем организации.

При непризнании предмета аренды в качестве ППА арендные платежи признаются в составе расходов **ежемесячно** в течение срока аренды.

При классификации объекта учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, арендные платежи признаются в составе доходов **ежемесячно** в течение срока аренды.

Создание резервов

Организация формирует резерв по сомнительным долгам.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

- а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 365 дней;
- б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
- в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
- д) удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

Такая оценка производится юридическим отделом организации. Данные об оценке представляются в бухгалтерию.

Организация создаёт резерв по отпускам в бухгалтерском учете в следующем порядке.

1. Определяется ежемесячный процент отчислений в резерв = предполагаемая годовая сумма расходов на оплату отпусков, включая страховые взносы на отпускные / предполагаемая годовая сумма расходов на оплату труда включая страховые взносы * 100.

2. Ежемесячные отчисления в резерв = Фактические расходы на оплату труда и страховые взносы на них за месяц * ежемесячный процент отчислений в резерв / 100.

При недостаточности средств фактически начисленного резерва, подтвержденного инвентаризацией на последний день отчётного года, организация по состоянию на 31 декабря года, в котором резерв был начислен, включает в расходы сумму фактических расходов на оплату отпусков и соответственно сумму страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование,

обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, по которым ранее не создавался указанный резерв.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам должен быть уточнен исходя из количества дней неиспользованного отпуска, средневзвешенной суммы расходов на оплату труда работников и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из средневзвешенной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец года, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из средневзвешенной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец года, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

Организация создает резерв на гарантийные обязательства перед участниками долевого строительства в соответствии со ст. 7 федерального закона 214-ФЗ. Величина резерва определяется на основании предполагаемых затрат на гарантийные обязательства согласно приказа руководителя организации.

Доходы и расходы организации. Особенности учета по деятельности застройщика

Доходы признаются методом начисления. К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от реализации товаров, готовой продукции, а также экономия застройщика. Доходы (расходы), связанные со сдачей имущества в аренду, реализацией строительных материалов признаются прочими доходами (расходами). Датой признания дохода по Экономии Застройщика считать дату получения Разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

Доходы в виде операционной аренды признаются ежемесячно в течение срока аренды.

Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-7 "Коммерческие расходы", в полной сумме.

По строке 1450 бухгалтерского баланса раскрывается величина долгосрочной кредиторской задолженности, а также сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230.

Учет займов и кредитов

Краткосрочными считаются займы и кредиты, полученные на срок, не превышающий 12 месяцев. Все остальные займы и кредиты относятся к долгосрочным.

В бухгалтерском балансе заемные и кредитные средства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Задолженность представляется как краткосрочная, если срок обращения (погашения) по ней не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные задолженности представляются как долгосрочные.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

Периодичность начисления процентов по кредитам и займам - ежемесячно.

Информация о сроках полезного использования :

Группы ОС	Оставшийся срок полезного использования
Транспортные средства	76 мес

Общество осуществляет амортизацию по всем группам ОС линейным способом.

Организация не изменяла элементы амортизации основных средств в 2024 году, ввиду отсутствия необходимости изменения (подтверждено соответствие условиям использования объекта основных средств).

Неамортизируемые основные средства отсутствуют.

Инвестиционная недвижимость отсутствует.

ОС, сдающиеся в аренду, отсутствуют.

В организации отсутствуют основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основные средства, находящиеся в залоге.

Организация применяет способ оценки основных средств по всем группам по первоначальной стоимости.

Проверкой основных средств на предмет наличия обесценения по состоянию на 31.12.2024 г. установлено, что признаки обесценения основных средств отсутствуют.

Незаконченные капитальные вложения отсутствуют.

Строка 1210 Запасы бухгалтерского баланса

Наличие и движение запасов

В связи с применением ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения затраты на строительство жилых домов были отражены по строке 1210 бухгалтерского баланса «Запасы».

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости			
Запасы - всего	за 2024г.	942 692		12 907 996	(9 836 121)			4 014 837	
	за 2023г.	114	-	1 013 965	(71 117)		X	942 692	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2024г.	61 877	-	821 626	(775 580)			107 923	
	за 2023г.	-	-	114 792	(52 915)	-	-	61 877	-
Затраты на возведение жилых многоквартирных домов	за 2024г.	879 685	-	11 377 532	(9 047 276)			3 209 942	
	за 2023г.	114	-	897 773	(18 201)	-	-	879 685	-
Земельный участок	за 2024г.	1 400	-	-	-	-	-	1 400	-
	за 2023г.	-	-	1 400	-	-	-	1 400	-
Готовая продукция	за 2024г.	-	-	708 838	(13 265)	-	-	695 573	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Организация применяет способ расчета себестоимости запасов по методу средней стоимости.

Организация в отчетном периоде не изменяла способ расчета себестоимости запасов.

Проверкой запасов на предмет наличия обесценения установлено, что фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость их продажи, обесценение отсутствует. Ранее созданные резервы под обесценение не создавались.

По состоянию на отчетную дату 31.12.2024 г. в Организации отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге.

Информация об авансах, предварительной оплате, уплаченные Организацией в связи с приобретением, запасов, отраженные в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса:

Тыс.руб.

	31.12.2024
Аванс в связи с приобретением запасов	463 041

Расшифровка к строке 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса
Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период	выбытие	На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			Учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2024г.	67 669	-	42 224	(67 669)	42 224	-
	за 2023г.	-	-	67 776	(107)	67 669	-
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2024г.	67 272	-	-	(67 272)	-	-
	за 2023г.	-	-	67 272	-	67 272	-
Страхование СМР	за 2024г.	397	-	-	(397)	-	-
	за 2023г.	-	-	503	(107)	397	-
Прочая	за 2024г.	-	-	42 224	-	42 224	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2024г.	1 372 306	-	3 408 499	(2 526 804)	2 254 001	-
	за 2023г.	-	-	1 466 766	(94 459)	1 372 306	-
в том числе:							
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2024г.	255	-	9 560	(6 433)	3 383	-
	за 2023г.	-	-	289	(32)	255	-
Авансы выданные	за 2024г.	158 167	-	435 788	(130 915)	463 041	-
	за 2023г.	-	-	250 659	(92 492)	158 167	-
Прочая	за 2024г.	488	-	233 689	(220 295)	13 882	-
	за 2023г.	-	-	2 422	(1 934)	488	-
Договор долевого участия	за 2024г.	1 213 396	-	2 729 461	(2 169 162)	1 773 695	-
	за 2023г.	-	-	1 213 396	-	1 213 396	-
Итого	за 2024г.	1 439 975	-	3 450 723	(2 594 473)	2 296 225	-
	за 2023г.	-	-	1 534 542	(94 566)	1 439 975	-

В ходе оценки руководством дебиторской задолженности на 31.12.2024 г., сомнительная задолженность, подлежащая резервированию, не выявлена. Ранее образованные резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

Расшифровка к строке 1520 Кредиторская задолженность бухгалтерского баланса.
Наличие и движение кредиторской задолженности:

Наименование показателя	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		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2024г.	299 734	-	(299 734)	-	
	за 2023г.	-	299 734	-	-	299 734
в том числе:						
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2024г.	299 734	-	(299 734)	-	
	за 2023г.	-	299 734	-	-	299 734
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2024г.	267 706	-	-	-	
	за 2023г.	-	701 833	(434 129)	267 706	
в том числе:						
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2024г.	267 292	6 033 206	(3 574 082)	2 726 416	
	за 2023г.	-	699 425	(432 133)	267 292	
расчеты по налогам и взносам	за 2024г.	414	55 999	(4 465)	51 948	
	за 2023г.	-	2 408	(1 993)	414	
Итого	за 2024г.	567 440	6 089 205	(3 878 281)	2 778 364	
	за 2023г.	-	1 001 567	(434 129)	567 440	

Заемные средства(долгосрочные) - строка 1410 бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)		погаше- ние		
Долгосрочные заемные средства- всего	за 2024г.	606 247	3 702 413	84 869	(2 359 288)	-	2 034 241
	за 2023г.	126	694 684	52	(88 614)	-	606 247
в том числе:			439 500	-	(207 775)	-	367 262
займы	за 2024г.	135 537	-	-	-	-	135 537
	за 2023г.	-	224 026	-	-	-	224 026
кредиты	за 2024г.	470 710	3 262 913	84 869	(2 151 513)	-	1 666 979
	за 2023г.	-	470 658	52	-	-	470 710
Итого	за 2024г.	606 247	3 702 413	84 869	(2 359 288)	X	2 034 241
	за 2023г.	126	694 684	52	(88 614)	X	606 247

Проценты в размере 84 869 тыс. руб. включены в стоимость инвестиционных активов. (пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019, Рекомендация БМЦ Р-69/2016-КпР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции")

Выданные векселя, выпущенные, проданные облигации отсутствуют.

Просроченная кредиторская задолженность, просроченная задолженность по кредитам и займам отсутствует.

Строка 1540 Оценочные обязательства бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	676	2 300	(1 833)	-	1 143
в том числе:					
Резерв ежегодных отпусков	526	2 300	(1 833)	-	993
Резерв на гарантийный ремонт	150	-	-	-	150

Информация об условных обязательствах (условных активах)

Условные обязательства и условные активы отсутствуют

У организации отсутствует возможность оценить влияние и содержание изменений оценочных значений за будущие периоды (абз 3 п. 6 ПБУ 21/2008).

Обеспечение обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	1 282 390	1 062 314	-
в том числе:			
Денежные средства на счетах эскроу	1 282 390	1 062 314	-

Расшифровка к Отчету о финансовых результатах

Доходы признаются по методу начисления.

Доходами от обычных видов деятельности является совокупный финансовый результат при получении Разрешения на ввод многоэтажного дома, а также выручка от продажи товаров, готовой продукции.

Прочими доходами (расходами) являются продажа прочих строительных материалов.

Доходы от обычных видов деятельности составила - Экономия застройщика в размере 270 459 тыс. руб.

Расшифровка строк 2340 «Прочие доходы», 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Строка 2340	Показатель, тыс. руб.
Прочие доходы	
Прочие доходы (реализация материалов, оказание прочих услуг)	3 140
Всего	3 140
Строка 2350	
Прочие расходы	
Прочие расходы (стоимость реализованных материалов, услуг)	(16 252)
Расходы не принимаемые в налоговом учете	(189 505)
Всего	205 757

Информация по учету расчетов по налогу на прибыль (ПБУ 18), тыс. руб.

Показатель	Сумма	Ставка налога	Сумма налога	содержание
Стр. 2300 формы 2	67 842	20 %	13 568	Условный расход по налогу на прибыль
Постоянные разницы	189 505	20 %	37 901	Постоянный налоговый расход
Временные разницы	-	20 %	-	Отложенный налог
Налог на прибыль	257 347	20 %	51 469	Текущий налог на прибыль

Временные разницы места не имели, отложенный налог на прибыль отсутствует.

Расшифровка к Отчету о движении денежных средств

Принятый организацией в Учетной политике для целей бухгалтерского учета подход для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений: депозиты до востребования и депозиты сроком менее трех месяцев организация относит к денежным эквивалентам.

5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Николаева Елена Станиславовна - единственный участник и директор
 ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2312213689 (общий директор, участник)
 ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2311305714 (общий директор, участник)
 ООО «СЗ Доннефтестрой-Театральный» (общий директор, участник)
 ООО «СЗ Доннефтестрой Индустрия» (общий директор, участник) – с 11.06.2024 г.
 ООО «СЗ Доннефтестрой Архитектура Будущего» (общий директор, участник) – с 11.06.2024 г.
 ООО «СЗ СОЮЗ Доннефтестрой» (общий директор, участник) – с 22.03.2024 г.
 ООО «СЗ Зенит-Девелопмент» (общий участник с долей 50,1%) с 17.04.2024 г.
 ООО «СЗ Доннефтестрой Девелопмент» (общий директор, участник) – с 11.06.2024 г.
 ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» (общий директор)
 ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг» (общий директор).
 Конечным бенефициаром ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Аксай» является Николаева Елена Станиславовна.

К основному управленческому персоналу Общество относит Директора организации. Краткосрочные вознаграждения управленческого персонала за 2024 г. составили 606 730,35 рублей, НДФЛ 78 875,00 руб., страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 126 858,61 руб.

В 2024 году совершались следующие операции со связанными сторонами в рамках полученных займов:

Сделки с физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации

Николаева Елена Станиславовна

Взаимосвязанные стороны	Остаток (кредит) на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	Получено, тыс. руб.	Остаток (кредит) на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Николаева Елена Станиславовна (договор займа, связанная сторона – Займодавец)	126	126		0

Задолженность погашена в полном размере.

Сделки с зависимыми юридическими лицами

ООО «СЗ Доннефтестрой-Юг», заемные средства

Взаимосвязанные стороны	Остаток (кредит) на 31.12.2023г., тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	Получено, тыс. руб.	Остаток (кредит) на 31.12.2024 г., тыс. руб.
ООО «СЗ Доннефтестрой-Юг» (договор займа, связанная сторона – Займодавец)	91 386	163 624	325 000	252 762

Задолженность является долгосрочной и не просроченной.

ООО «СЗ Доннефтестрой-Юг», заемные средства

Взаимосвязанные стороны	Остаток (дебет) на 31.12.2023г., тыс. руб.	Выплачено, тыс. руб.	Получено, тыс. руб.	Остаток (дебет) на 31.12.204 г., тыс. руб.

	<i>тыс. руб.</i>			
ООО «СЗ Доннефтестрой-Юг» (договор займа, связанная сторона – Заемщик)		42 224		42 224

Задолженность является долгосрочной и не просроченной.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СК "СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ" – в
рамках заемных средств

<i>Взаимосвязанные стороны</i>	<i>Остаток (кредит) на 31.12.2023 г., тыс. руб.</i>	<i>Погашено, тыс. руб.</i>	<i>Получено, тыс. руб.</i>	<i>Остаток (кредит) на 31.12.2024 г., тыс. руб.</i>
СК "СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ" (договор займа, связанная сторона – Займодавец)	44 026	44 026	114 500	114 500

Задолженность является долгосрочной и не просроченной.

Форма расчетов со связанными сторонами – денежная. Резерв по сомнительным долгам по задолженности со связанной стороной не создавался (срок погашения не наступил). Списание дебиторской задолженности связанной стороны, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам места не имело. Списание кредиторской задолженности связанной стороны, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания места не имело.

6. Информация о кредитах, выданных обеспечениях

По состоянию на 31.12.2024 г. действуют следующие кредитные договора:

- Кредитное соглашение № 09YD5L от 09.06.2023 с АО «Альфа-Банк» о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 1 126 000 000 руб. на срок до 30.09.2027г. включительно

Цель предоставления Финансирование затрат по строительству многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки (литер 3.1.) в рамках многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) по адресу: Ростовская область, город Аксай, на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0600010:21988

Обеспечения: залог права собственности земельного участка, участок находится в аренде в застройщика (цель использования – возведение строительных объектов согласно Разрешений на строительство), залог денежных средств на залоговых счетах, залог доли в уставном капитале.

-Кредитное соглашение № 09Y48L от 09.06.23 с АО «Альфа-Банк» о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 2 321 000 000 руб. на срок до 31.12.2027г. включительно.

Цель предоставления - Финансирование затрат по строительству литеров 2.1. и 2.2. в рамках многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) по адресу: Ростовская область, город Аксай, на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0600010:21978 .

Обеспечения: залог права собственности земельного участка, участок находится в аренде в застройщика (цель использования – возведение строительных объектов согласно

Разрешений на строительство), залог денежных средств на залоговых счетах, залог доли в уставном капитале.

По итогам 2024 года Организацией введен в эксплуатацию объект : Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) по адресу: Ростовская область, г.Аксай. Земельный участок к.н 61:02:0600010:21967.Участок 1 согласно Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU61-502101-32-2024 от 20.12.2024г. с раскрытием эскроу счетов и погашением кредитных средств и процентов ,выданных для строительства объекта в рамках Кредитного соглашения № 09PP8L от 08.06.23 с АО «Альфа-Банк» .

А также было заключено и погашено Кредитное соглашение №0D4Y3L от 21.03.2024 с АО «Альфа-Банк» о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 250 000 000 руб. на срок до 30.09.2025г. включительно.

7. Информация по объектам долевого строительства и расчетам с участниками долевого строительства

Обязательства перед участниками долевого строительства по счету 86 «Целевое финансирование» на 31.12.2024г. отражены в составе:

- долгосрочных обязательств раздела IV бухгалтерского баланса по строке 1450 «Прочие обязательства» в сумме 1 515 405 тыс. руб.;

Наименование объекта в Разрешении на строительство	Дата и номер разрешения на строительство	Срок окончания передачи застройщиком Участнику по ДДУ
Многоэтажная жилая застройка по адресу : Ростовская обл.,г.Аксай,з/у к.н 61:02:0600010:21978.Участок2	№RU61-502101-47-2022 от 25.11.2022	не позднее 31 марта 2026г
Многоэтажная жилая застройка по адресу : Ростовская обл.,г.Аксай,з/у к.н 61:02:0600010:21988.Участок 3	№RU61-502101-50-2022 от 20.12.2022	не позднее 30 июня 2026г

Раскрытие информации по договорам долевого строительства:
«Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару).на следующих условиях:

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»

Депонент: ФИО дольщика

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Аксай»

Депонированная сумма: сумма по договору долевого участия

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.9. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой Литер 2.1, Литер 2.2: не позднее 30 июня 2026 г..»

Срок условного депонирования денежных средств Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки Литер 3.1: не позднее 30 сентября 2026 г..»

8. Непрерывность деятельности.

Влияние комплекса факторов экономического и иного характера, в частности, геополитической обстановки, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, мерами, принимаемыми в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление

В 2024г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения.

В 2024 году общество не приостанавливало деятельность.

Инвентаризация активов и обязательств была проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров у общества отсутствуют.

Существенное сокращение штата в 2024 году место не имело.

Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией.

Не ожидается потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках.

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что вышеизложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

**9. Показатели и пояснения
о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности,
которым подвержена организация**

Финансовые риски

Рыночные риски

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение организации	<i>В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации</i>
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	-	
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	0	
Изменение курса иностранных валют:	+	
- евро	+	
- доллар США	+	
- другая:	0	

Кредитные риски

Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные займы, тыс. руб.	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги), тыс. руб.	Сомнительная дебиторская задолженность, тыс. руб.	Выпущенные векселя, руб.	Предоставленные поручительства, тыс. руб.
Наличие у организации соответствующих заемных обязательств третьих лиц	+	-	-	-	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения:					
- залог	-	-	-	-	-
- поручительство	-	-	-	-	-
- зарплата (займы, предоставленные сотрудникам)	-	-	-	-	-
- другое:					
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-	-
Наличие недееспособных должников (физлиц)	-	-	-	-	-

Риски ликвидности

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	До 1 месяца, тыс. руб.	1-3 месяца, тыс. руб.	3 месяца – 1 год, тыс. руб.	1-3 года, тыс. руб.	Свыше 3 лет, тыс. руб.
Полученные кредиты, с учетом начисленных %	-	-	-	1 666 979	-
из них с обеспечением	-	-	-	1 666 979	-
Полученные займы, с учетом начисленных %	-	-	-	367 262	-
из них с обеспечением	-	-	-	-	-

Кредиторская задолженность в рамках операционного цикла 2 778 364 тыс. руб.

Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да + / Нет -	Последствия влияния (кратко)
1. Правовые риски		
Изменение валютного регулирования	+	При изменении может повлиять на стоимость товара
Изменение таможенного регулирования	+	При изменении может повлиять на стоимость товара
Изменение налогового законодательства	-	Существенных изменений не предвидится
2. Страновые и региональные риски		Изложены в п. 8
3. Репутационный риск		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.		качество жилья, нежилой недвижимости высокое
4. Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Деятельность не лицензируется

Директор
ООО «СЗ Доннефтестрой-Аксай»

«14» февраля 2025г.



Николаева Е.С.