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

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	
						Выбыло				
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная 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:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ Новикова Наталья Ивановна
(подпись) по доверенности от 27.03.2024 г.
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	-	-	10 261	-	-	(1 346)	-	-	-	10 261	(1 346)
	5210	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: прочие ограждения	5201	за 2024г.	-	-	10 261	-	-	(1 346)	-	-	-	10 261	(1 346)
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	3 105	(1 309)	-	-	-	(308)	-	-	-	3 105	(1 617)
	5230	за 2023г.	3 105	(1 001)	-	-	-	(308)	-	-	-	3 105	(1 309)
в том числе: Сооружения	5221	за 2024г.	3 105	(1 309)	-	-	-	(308)	-	-	-	3 105	(1 617)
	5231	за 2023г.	3 105	(1 001)	-	-	-	(308)	-	-	-	3 105	(1 309)

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.	-	10 261	-	(10 261)	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе: система ветрозащиты	5241	за 2024г.	-	10 261	-	(10 261)	-
	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:	5261	-	-
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	1 488	1 796	2 104
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	608	-	-
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 _____ (подпись) Новикова Наталья Ивановна по доверенности от 27.03.2024 г. (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ Новикова Наталья Ивановна по доверенности от 27.03.2024 г.
(подпись) (расшифровка подписи)

20.03.25

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			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 (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2024г.	656 491	-	656 491	1 219 089	(8 941)	-	-	X	1 866 639	-	1 866 639
	5420	за 2023г.	265 155	-	265 155	394 613	(3 277)	-	-	X	656 491	-	656 491
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	31 246	-	31 246	380 550	(8 941)	-	-	(360 927)	41 927	-	41 927
	5421	за 2023г.	1 988	-	1 988	171 211	(462)	-	-	(141 492)	31 246	-	31 246
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	2 744	-	2 744	-	(2 744)	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	5407	за 2024г.	135 665	-	135 665	-	-	-	-	-	135 665	-	135 665
	5427	за 2023г.	135 665	-	135 665	-	-	-	-	-	135 665	-	135 665
Временные сооружения	5408	за 2024г.	9 316	-	9 316	2 732	-	-	-	(3 495)	8 554	-	8 554
	5428	за 2023г.	1 333	-	1 333	3 765	-	-	-	4 217	9 316	-	9 316
Затраты на долевое строительство	5409	за 2024г.	480 264	-	480 264	835 807	-	-	-	364 422	1 680 493	-	1 680 493
	5429	за 2023г.	123 425	-	123 425	219 636	(71)	-	-	137 274	480 264	-	480 264

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе: Земельный участок 20659 кв.м. кад.номер 54:35:000000:41237	5446	135 665	135 665	-

Руководитель _____ Новикова Наталья Ивановна по доверенности от 27.03.2024 г.
(подпись) (расшифровка подписи)

28.03.25

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	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	40 099	-	56 131	-	-	-	-	(27 379)	-	-	68 850	-
	5521	за 2023г.	3 118	-	36 981	-	-	-	-	-	-	-	40 099	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	35 384	-	41 181	-	-	-	-	(22 664)	-	-	53 901	-
	5523	за 2023г.	3 118	-	32 266	-	-	-	-	-	-	-	35 384	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы выданные	5505	за 2024г.	4 715	-	14 950	-	-	-	-	(4 715)	X	X	14 950	-
	5525	за 2023г.	-	-	4 715	-	-	-	-	-	X	X	4 715	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	26 301	(415)	174 882	-	(18 363)	-	16	27 379	-	-	210 200	(399)
	5530	за 2023г.	4 663	(463)	25 748	-	(4 111)	-	48	-	-	-	26 301	(415)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	512	-	-	-	-	-	-	-	512	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	25 595	(16)	173 978	-	(18 127)	-	16	22 664	-	-	204 111	-
	5532	за 2023г.	4 185	(16)	25 442	-	(4 031)	-	-	-	-	-	25 595	(16)
Прочая	5513	за 2024г.	705	(399)	393	-	(236)	-	-	4 715	-	-	5 577	(399)
	5533	за 2023г.	479	(447)	306	-	(80)	-	48	-	-	-	705	(399)
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	66 400	(415)	231 013	-	(18 363)	-	16	X	-	-	279 050	(399)
	5520	за 2023г.	7 781	(463)	62 729	-	(4 111)	-	48	X	-	-	66 400	(415)

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	399	-	415	-	479	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	16	-	16	-
прочая	5543	399	-	399	-	473	-
	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		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	493 502	1 512 871	24 479	(159 560)	-	-	-	-	1 871 293
	5571	за 2023г.	69 510	493 495	8	(69 510)	-	-	-	-	493 502
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	333 942	1 301 521	24 479	-	-	-	-	-	1 659 943
	5572	за 2023г.	-	333 935	8	-	-	-	-	-	333 942
займы	5553	за 2024г.	159 560	211 350	-	(159 560)	-	-	-	-	211 350
	5573	за 2023г.	69 510	159 560	-	(69 510)	-	-	-	-	159 560
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	30 816	78 731	-	(24 771)	(679)	-	-	-	84 098
	5580	за 2023г.	2 784	29 710	-	(1 678)	-	-	-	-	30 816
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	30 683	78 568	-	(24 786)	(678)	-	-	-	83 788
	5581	за 2023г.	2 612	29 648	-	(1 577)	-	-	-	-	30 683
авансы полученные	5562	за 2024г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	1	-	-	-	-	-	-	-	1
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	132	108	-	-	-	-	-	-	240
	5583	за 2023г.	171	63	-	(101)	-	-	-	-	132
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	-	70	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	70
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	524 318	1 591 602	24 479	(184 331)	(679)	X	-	-	1 955 391
	5570	за 2023г.	72 294	523 205	8	(71 188)	-	X	-	-	524 318

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 _____ Новикова Наталья Ивановна по доверенности от 27.03.2024 г.
(подпись) (расшифровка подписи)

28.03.25

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

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

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

Руководитель _____ Новикова Наталья Ивановна по доверенности от 27.03.2024 г.
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

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

Руководитель _____ Новикова Наталья Ивановна по доверенности от 27.03.2024 г.
(подпись) (расшифровка подписи)

28.03.25

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	1 450 081	1 054 700	-
в том числе: Средства дольщиков на счетах эскроу	5801	1 450 081	1 054 700	-
Выданные - всего	5810	246 012	246 012	-
в том числе: Залог земельного участка по кредитному договору	5811	246 010	246 010	-
залог денежных средств на расчетных счетах	5812	2	2	-

Руководитель _____ Новикова Наталья Ивановна по доверенности от 27.03.2024 г.

(подпись) (расшифровка подписи)

20.03.25

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	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2024г.	5910	-	-	-	-
	за 2023г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2024г.	5911	-	-	-	-
	за 2023г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____ Новикова Наталья Ивановна по доверенности от 27.03.2024 г.

(подпись) (расшифровка подписи)

28.03.25

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО СЗ "ДОМ-СТРОЙ ЦЕНТР" за 2024 год

I. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом-Строй Центр"
Сокращенное название: ООО СЗ «Дом-Строй Центр»
Юридический адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, 9, секция А, офис 201
Дата государственной регистрации: 25.01.2013г.
ОРГН: 1135476088330 ИНН: 5406747836
Среднесписочная численность сотрудников на 01.01.2025г.: 0 человек
Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (72.12.2)
Дополнительный вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)
Уставный капитал общества составляет 10 000 руб.
По состоянию на 31.12.24г. участниками Общества являются:
Наумов Владимир Викторович ИНН 540320385359 - 50 % уставного капитала, номинальная стоимость доли 5 000 (пять тысяч) руб.
Владимиров Михаил Викторович ИНН 541005586559 - - 50 % уставного капитала, номинальная стоимость доли 5 000 (пять тысяч) руб.
Участники общества являются конечными бенефициарными владельцами.
Единоличный исполнительный орган - управляющая организация ООО «Дом-Строй» ИНН 5401301519, директор Смирнов С.В. на основании договора о передаче функций единоличного исполнительного органа б/н от 29.12.22г.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется ООО «Дом-Строй» на основании договора о передаче функций единоличного исполнительного органа б/н от 29.12.22г. с применением программы 1С: Предприятие 8.3.

Сведения об аудиторской организации - ООО "ТаксМастер: Аудит" ИНН 5406632345

Общество применяет основную систему налогообложения. Общество относится к субъектам малого предпринимательства. В соответствии с учетной политикой Общество предоставляет годовой отчет в составе Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, приложений к ним (Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств), Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 25 ПБУ 4/99).

В отчетном периоде общество вело деятельность по строительству объекта «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:41237 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Горская, з/у 2/1».

II. УЧЁТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора от 31.12.2021 г., соответствующей требова-

ниям 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.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения

Основные средства.

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более.

Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, признается в составе расходов текущего периода.

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

При определении сроков полезного использования основных средств ориентироваться на сроки, установленные Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС в бухгалтерском учете.

При признании в бухгалтерском учете объекты основных средств, в том числе инвестиционная недвижимость оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств и инвестиционная недвижимость оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств и инвестиционной недвижимости не производится.

Проверка ОС и капитальных вложений на обесценение осуществляется в порядке, предусмотренном МСФО 36 "Обесценение активов" один раз, на конец отчетного года.

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 20 % от первоначальной стоимости основного средства.

Объекты основных средств или других внеоборотных активов, если компания прекратила их использование в связи с принятым решением о продаже признаются долгосрочными активами к продаже и учитываются на счете 41 «Товары».

Порядок учета затрат на сооружение объекта долевого строительства

Вложения в строительство объектов, по которым Общество является застройщиком, осуществляется на балансе с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

Учет затрат по сооружению объекта долевого строительства осуществляется застройщиком нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов до момента завершения формирования себестоимости.

Момент завершения формирования себестоимости строительства объекта устанавливается с целью фиксации величины себестоимости 1 $м^2$ построенного объекта и корректного определения финансового результата от выполнения функций застройщика в отношении такого объекта, а также себестоимости законченных строительством помещений.

Моментом завершения формирования себестоимости объекта долевого строительства признается последний день квартала завершения всех работ на объекте и передача помещений 90 % участникам долевого строительства.

Стоимость объекта незавершенного строительства включает наряду с расходами, связанными с его возведением, расходы на ввод объекта в эксплуатацию и расходы по содержанию объекта до момента передачи участникам долевого строительства.

Аналитический учет к счету 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

Первый уровень аналитического учета – Объект 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). Также в учете обособленно могут учитываться общие капитальные затраты, относящиеся к нескольким объектам (общеплощадочные, общеквартальные). Наименование объекта включает предметные характеристики объекта («жилой дом», «трансформаторная подстанция»), а также их адресную принадлежность.

При необходимости идентификации объектов учета и их отделения друг от друга при их наименовании могут использоваться прочие качественные характеристики (коды, территориальное расположение).

В случае, если проектной документацией на строительство объекта недвижимости предусмотрено возведения здания по частям (этапам, секциям), и, при этом, в проектной декларации выделены отдельные объекты или каждый этап отражен в отдельной проектной декларации, то в бухгалтерском учете затраты по строительству нескольких частей здания учитываются по разным аналитическим позициям (объектам учета).

Общие затраты по строительству всех частей здания распределяются на отдельные объекты учета в момент возникновения затрат. Общие затраты по строительству распределяются условно на основании экспертных мнений службы технического надзора.

Если проектной декларацией выделение отдельных объектов не предусмотрено, то для целей бухгалтерского учета распределение затрат не производится, вне зависимости от фактического ввода здания в эксплуатацию по частям. Учет затрат ведется в целом по объекту.

Отдельные аналитические позиции могут быть выделены исключительно для целей управленческого учета.

Строительно-монтажные работы учитываются в разрезе выделяемых объектов строительства непосредственно на основании первичных учетных документов подрядчика и (или) расчетным путем.

Если на определенном этапе строительства Организация не может определить конкретные объекты учета, или затраты относятся к строительной площадке в целом, или к нескольким объектам строительства, которые нельзя отнести напрямую к конкретному объекту, то в качестве объекта учета могут выступать общие для всего проекта затраты, которые будут распределяться после ввода в эксплуатацию и расчета экономии согласно дополнительно утвержденному алгоритму.

Второй уровень аналитического учета – Наименование статьи сводно-сметного расчета с учетом Методических рекомендаций по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации и соответствует сводному сметному расчету, утвержденному руководителем.

Аналитические позиции второго уровня могут быть скорректированы с учетом требования Банка при заключении договора на проектное финансирование.

Управленческие расходы производятся за счет средств, предназначенных для финансировании капитального строительства включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов и учитываются на счете 08.33. При строительстве одновременно нескольких объектов управленческие расходы учитываются на объекте учета общих затрат и будут распределяться после ввода в эксплуатацию и расчета экономии согласно дополнительно утвержденному алгоритму. Расходы на рекламу распределяются между объектами на основании отдельного приказа исходя из площади объектов, по которым открыты продажи.

Наружные сети и коммуникации, строительство которых предусмотрено техническими условиями на подключение строящихся жилых домов к сетям электроснабжения, теплоснабжения и др. не учитываются в качестве самостоятельных объектов. Их стоимость включается в стоимость сооружаемых строительных объектов и распределяется между объектами на основании отдельного приказа.

Учет налога на добавленную стоимость, полученного в результате приобретения материально-производственных запасов, работ, услуг предназначенных для производства работ по строительству объектов заказчиком-застройщиком, осуществляется с использованием счета 19 «НДС по приобретенным ценностям», субсчет 33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов».

При оприходовании товаров, работ, услуг сумма НДС отражается по дебету счета 19.33.1 с одновременным списанием в дебет соответствующих счетов учета:

Дебет 19.33.1 Кредит 60.01

Дебет 10 (20, 08, 26) Кредит 19.33.1

Земельные участки, приобретаемые для строительства, учитываются на счете 08.01.1 «Приобретение земельных участков с доп. расходами».

Здания и сооружения, расположенные на участках для строительства и подлежащие сносу, при приобретении учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

В бухгалтерском балансе информация по инвестиционному (долевому) строительству, отражается по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки к Пояснениях

В бухгалтерском балансе информация по временным сооружениям отражаются по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки в Пояснениях.

Процедуры проверки на обесценение особого вида Запасов – «Незавершенное долевое строительство» проводятся при снижении стоимости цен на недвижимость, а также при остановке процесса строительства на срок более 3-х месяцев.

Материально-производственные запасы.

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

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

Отпуск в производство материалов осуществляют материально-ответственные лица по требованиям-накладным, с оформлением акта списания израсходованных материалов с указанием причин и целей использования, утверждаемого руководителем.

При отпуске материалов в производство (строительство) или ином выбытии они оцениваются по ФИФО.

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

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

Перед созданием резерва общество проводит процедуры проверки на обесценение запасов.

Резерв начисляется при снижении стоимости материалов на рынке. В остальных случаях считается, что материальные ценности, оприходованные по первоначальной стоимости, не имеют признаков обесценения.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. В случае если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

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

Расчеты с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами и кредиторами.

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребляемые услуги по доставке или переработке материальных ценностей;
- по каждому субподрядчику при выполнении договоров строительного подряда;
- по авансам выданным.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв по сомнительным долгам (п. 70 Положения от 29.07.1998 №34н). Формирование резерва по сомнительным долгам отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам» и дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Резерв формируется на последнюю дату отчетного периода (квартал) по данным инвентаризации задолженности.

Условия признания дебиторской задолженности сомнительной:

1) не погашена в сроки, установленные договором;
2) с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором – определяется экспертным путем;
3) не обеспечена соответствующими гарантиями.

Степень вероятности погашения долга определяется на основании знаний и опыта сотрудников, контактирующих с контрагентом:

- низкая вероятность погашения долга - резервируется в размере от 60 до 100% от суммы задолженности;
- средняя вероятность погашения долга – резервируется от 30 до 50%;
- высокая вероятность погашения долга - не резервируется.

Организация не создает резерв, если одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом.

Использовать сформированный резерв по сомнительным долгам организация может на покрытие безнадежных долгов.

Учет кредитов и займов.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п. 2 ПБУ 15/2008). Учет кредитов и займов ведется в организации с использованием счета 66 «Краткосрочные кредиты и займы» и 67 «Долгосрочные кредиты и займы» в зависимости от срока погашения (более или менее 12 месяцев) (План счетов и Инструкция по его применению).

Проценты по целевым кредитам и займам, предназначенным для финансирования строительства инвестиционных объектов, учитываются в себестоимости строительства (Рекомендация Фонда "НРБУ "БМЦ" Р-69/2016-КпР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции").

Комиссии за резервирование кредитных средств приравнивается к расходам в виде процентов (Письмо Минфина России от 18.01.2016 N 03-03-06/1/1110) и включаются в себестоимость строительства соответствующего объекта как целевой расход в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Учет доходов, расходов и финансовых результатов организации.

Учет выручки от продажи продукции, товаров, работ, услуг ведется по видам деятельности.

Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика. Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Организацией от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Застройщик привлекает для строительства денежные средства в рамках инвестиционных договоров и договоров участия в долевом строительстве, которые несут целевой (инвестиционный) характер. По окончании строительства застройщик передает инвесторам (дольщикам) законченный инвестиционный объект

Финансовый результат застройщика в виде прибыли, остающейся в его распоряжении, а также доходы застройщика признаются в учете при наступлении в совокупности следующих обстоятельств и условий: формирование всех затрат на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией; получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости; передача дольщикам (инвесторам) помещений по актам приема-передачи в размере более 90 процентов площадей.

Аналитический учет доходов, получаемых в виде экономии средств, выделяемых на финансирование строительства, ведется в целом по объекту строительства (согласно разрешения на строительство). Допускается определение финансового результата отдельно по блок-секции (этапу), в случае, если в проектной декларации они выделены в отдельные объекты или каждый этап отражен в отдельной проектной декларации.

Прочими доходами считаются доходы, отличные от обычных видов деятельности (доходы от реализации строительных материалов и прочего имущества, аренды).

Расходы на банковские услуги учитывать без использования счетов расчётов бухгалтерской записью Д91.2 «Прочие расходы»-К51(55) «Расчетные счета»

Порядок учета средств целевого финансирования.

При привлечении денежных средств по договорам долевого участия в строительстве с размещением средств на счетах эскроу учёт обязательств перед участниками долевого строительства и поступающих от них на счета эскроу денежных средств осуществляется на забалансовых счетах. Обязательства перед участниками долевого строительства и их задолженность по оплате цены договора долевого участия в строительстве до момента раскрытия счетов эскроу в Бухгалтерском балансе не отражаются.

Денежные средства, размещённые на счетах эскроу, отражаются в пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчёту о финансовых результатах в качестве обеспечений обязательств полученных.

Порядок отражения денежных потоков в Отчете о движении денежных средств.

Оплаты поставщикам в Отчете отражаются за минусом возвратов от поставщиков по платежам текущего периода. При возврате от поставщиков и подрядчиков авансовых платежей за прошлый отчётный период данные платежи отражаются в составе прочих поступлений от текущих операций.

В связи с тем, что НДС по строительству Объекта не подлежит возмещению из бюджета, оплаты поставщикам в Отчете о движении денежных средств подлежат отражению с учетом НДС.

Кредиты и займы полученные - отражаются по строке "Получение кредитов и займов".

Если кредит (заём) Обществом погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде кредита (займа).

Если в отчетном периоде Общество не получает кредиты (займы), а осуществляет возвраты по ранее полученным средствам, то данные оплаты Общество отражает по строке "Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов

Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев – денежные эквиваленты, сальдо по ним отражается по строке "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов". Полученные по ним проценты по строке "Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций".

Установить, что для раскрытия информации о денежных потоках, отраженных в качестве прочих поступлений и платежей, применяется уровень существенности 5% от общей суммы по строке "Прочие поступления" или "Прочие платежи" соответственно.

III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Данные об активах и обязательствах, включенные в бухгалтерскую отчетность подтверждены результатам годовой инвентаризации, проведенной по состоянию на 31.12.2024 г. (Приказ о проведении ежегодной инвентаризации от 16.12.2024 г).

По группе статей «Внеоборотные активы»:

По статье «Основные средства» отражены основные средства Общества по балансовой (остаточной) стоимости. Информация об основных средствах приведена в Таблице.

Тыс. руб.

Основное средство	На начало периода			За период		На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Самоподъемная система ветрозащиты				10 261	1 346	10 261	1 346	8 916

По статье «Доходные вложения в материальный ценности» отражены основные средства Общества, переданные в аренду, по балансовой (остаточной) стоимости. Информация об основных средствах приведена в Таблице.

Тыс. руб.

Основное средство	На начало периода			За период		На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Спортивная площадка с парковкой Сибревкома, 9	3 105	1309	1796		308	3105	1617	1488

Доходы от операционной аренды составили за 2024 год 12 тыс. руб., в том числе НДС.

Общество использовало право не признавать права пользования активами в отношении договоров аренды специальной техники для строительства – бетоноводa, компрессора и КТПТО – ввиду того, что срок аренды не превышает 12 месяцев, а также в связи с тем что их рыночная стоимость не превышает 300 тыс. руб. Арендованная техника отражена на забалансовом счёте в качестве условного актива по стоимости, согласованной сторонами в договоре аренды и раскрыта в Таблице 2.4 Пояснений.

Будущие арендные платежи за пользование данным имуществом исходя из оставшегося срока составят на 2025 год 1 420 тыс. руб.

По группе статей «Оборотные активы»:

По статье «Запасы» отражаются:

-1 680 493 тыс. руб. – капитальные вложения, связанные с деятельностью застройщика, и включающие затраты на строительство объекта до момента подписания всех актов приема-передачи с инвесторами (участниками долевого строительства);

-135 665 тыс. руб. – стоимость земельного участка, на котором производится строительство.

-8 554 тыс. руб. - временных сооружений (ограждение, освещение, проезды и т.д.)

- 41 927 тыс. руб. - стоимость строительных материалов, находящихся на складе организации и переданных в качестве давальческих материалов.

На 31.12.2024 г. ООО СЗ «Дом-Строй Центр» имеет 1 земельный участок общей площадью 20 659 кв. На данном участке планируется возведение 3 объектов, 2 из которых уже в процессе строительства. По третьему объекту ведутся проектно-изыскательские работы.

В соответствии с учетной политикой Общество провело процедуры проверки на обесценение запасов. Учитывая, что в 2024 г. наблюдался рост цен на недвижимость и строительные материалы, признаки обесценения не выявлены, обесценения запасов Общества нет.

По статье «Дебиторская задолженность» (строка 1230).

В структуре дебиторской задолженности на отчетную дату максимальный удельный вес занимают:

- 267 113 тыс. руб. авансы поставщикам и подрядчикам.

Данные авансы связаны с возведением объекта долевого строительства.

Наиболее крупные из них:

- договор № 6828-Т-143266 от 11.03.2024с ООО НТСК на присоединение к сетям теплоснабжения – 59 675 тыс. руб.;

- договор № 25/2022/ТП от 09.11.2022г. с ООО НСК Электросеть на присоединение к электрическим сетям – 38 710 тыс. руб.;

Резерв по сомнительным долгам начислен в размере 399 тыс. руб. по ООО "СК "РЕСПЕКТ". По данным сайта fedresurs.ru в отношение данного дебитора введена процедура конкурсного производства.

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (строка 1230) отражена сумма денежных средств, находящихся на расчетном счете и в кассе организации.

Величина денежных средств Общества по состоянию на 31.12.2024 составила 75 тыс. руб., в том числе денежные средства на расчётном счёте – 39тыс. руб. Взаимоувязка показателей Бухгалтерского баланса с показателями Отчёта о движении денежных средств представлена в таблице ниже:

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаток на начало года (стр. 4450 Отчёта о движении денежных средств), тыс. руб.	75	50
Остаток на конец года (стр. 4500 Отчёта о движении денежных средств), тыс. руб.	75	75
Денежные средства и денежные эквиваленты на начало года (стр. 1250 Бухгалтерского баланса), тыс. руб.	75	50
Денежные средства и денежные эквиваленты на конец года (стр. 1250 Бухгалтерского баланса), тыс. руб.	75	75
Отклонения, тыс. руб.	**0**	**0**

По статье «Прочие оборотные активы» (строка 1260) по состоянию на 31.12.2023 г. были отражены расходы будущих периодов (расходы на страхование и неисключительные права на программные продукты).

На 31.12.2023 г. неисключительные права на программные продукты в размере 11 тыс. руб. были отражены как расходы будущих периодов в составе в прочих оборотных активах. В связи с переходом на ФСБУ 14/2022 учетной политикой для НМА установлен лимит в размере 100 тыс. руб., данные активы были списаны на расходы текущего периода.

Расходы на страхование в сумме 309 тыс. руб., ранее отражавшиеся в составе расходов будущих периодов, были переведены в состав дебиторской задолженности.

Ретроспективный пересчет показателей статьи «Прочие оборотные активы» не произведен в связи с альтернативным способом перехода на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» (п.53 ФСБУ 14/2022) и несущественностью.

По группе статей «Капитал и резервы»:

По статье «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2024 г. отражена стоимость уставного капитала общества в сумме 10 000 тыс. руб.

Доли участников Общества Наумова Владимира Викторовича (50%, номинальная стоимость 5 000,00 руб.) и Владимирова Михаила Викторовича (50%, номинальная стоимость 5 000,00 руб.) переданы в залог АО "АЛЬФА-БАНК" в обеспечение исполнения Обществом обязательств по Кредитному соглашению с АО "АЛЬФА БАНК" от 14.07.2023 № 09XE5L Ф

По статье «Нераспределенная прибыль» отражена сумма прибыли.

Нераспределённая прибыль общества на начало отчетного периода 200 414 тыс. руб.
Чистая прибыль (убыток) отчетного период 21 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль общества на конец отчетного года 200 435 тыс. руб.

По группе статей «Долгосрочные обязательства»

По статье "Заемные средства (долгосрочные)" отражены полученные заемные средства, срок возврата по которым более 365 дней:

- 211 350 тыс. руб. по договорам займа с ООО СЗ «Дом-Строй». Проценты по данным обязательствам не предусмотрены договорами. Договор займа от 12.11.2024 г. – срок погашения -31.12.2030 г. Сумма недополученных средств на отчётную дату исходя из суммы займа, предусмотренной условиями договора– 88 650 тыс. руб.. (пункт 18 ПБУ 15/2008).

- 1 659 943 тыс. руб. полученные заемные средства (в том числе начисленные проценты- 24 487 тыс. руб., включённые в себестоимость строительства как инвестиционного актива) по кредитным договорам с АО «Альфа-банк» по финансированию объекта - «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:41237 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Горская». Срок погашения – 31.12.2026 г. Сумма недополученных средств в рамках выделенного лимита кредитной линии:

- по кредиту от 14.07.2023 – 764 751 тыс. руб.;
- по кредиту от 25.09.2023 - 519 846 тыс. руб. (пункт 18 ПБУ 15/2008)

По группе статей «Краткосрочные обязательства».
По статье «Кредиторская задолженность» (строка 1520).

В составе кредиторской задолженности учтена:
- 92 889 тыс. руб. - задолженность перед поставщиками и подрядчиками;
- 240 тыс. руб. - задолженность по налогам и сборам.
- 70 тыс. руб. – задолженность по договору ГПХ

Неподтвержденная и с истекшим сроком давности кредиторская задолженность отсутствует.

IV. Условные активы и обязательства

Судебные разбирательства, в которых Общество выступало бы истцом или ответчиком, по состоянию на отчётную дату отсутствуют.

Обеспечения обязательств выданные и полученные

В качестве гарантий исполнения своих обязательств по кредитным договорам Обществом заключены следующие договоры

- Договор с АО «АЛЬФА БАНК» от 14.07.2023 № 09XE5Z001 об ипотеке земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:41237, на котором возводятся инвестиционные объекты, в обеспечение обязательств по Кредитному Соглашению С АО «АЛЬФА БАНК» от 14.07.2023 № 09XE5L;
- Договор с АО «АЛЬФА БАНК» от 25.09.2023 № 0AGZ7Z003 об ипотеке земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:41237, на котором возводятся инвестиционные объекты, в обеспечение обязательств по Кредитному Соглашению с АО «АЛЬФА БАНК» от 25.09.2023 № 0AGZ7L (Ипотека является последующей);
-Залог денежных средств на банковском счёте Общества № 40702810123000016243 по договору с АО «АЛЬФА БАНК» от 14.07.2023 № 09XE5Z002;
-Залог денежных средств на банковском счёте Общества № 44070281092300001677З по договору с АО «АЛЬФА БАНК» от 25.09.2023 № 0AGZ7Z004.

Сумма обеспечений выданных отражена в разделе 8 Пояснений и составляет 246 012 тыс. руб.

Общество в отчётном периоде выполняло функции застройщика жилищного строительства и привлекало в рамках действующего законодательства денежные средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участниками долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договоров и в соответствие с графиками платежей, предусмотренными договорами долевого участия. Денежные средства будут получены Обществом как застройщиком по факту ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Полученные Обществом обеспечения обязательств в виде денежных средств, размещённых на счетах эскроу по состоянию на 31.12.2024 составили 1 450 081 тыс. руб.

V. ПОЯСНЕНИЯ ПО СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Основным видом деятельности для Общества в 2024 г. являлось выполнение функций застройщика на объекте ««Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:41237 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Горская». Доход от данного вида деятельности возникнет после ввода объекта в эксплуатацию. Срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласно разрешения на строительство – май 2030 г.

По группе статей «Прочие доходы и расходы»:

В составе прочих доходов отражены:
- 466 тыс. руб. доход от реализации прочего имущества;
- 250 тыс. руб. доходы по претензиям
- 679 тыс. руб - доходы от списания кредиторской задолженности
- 28 тыс. руб. прочие доходы.

В составе прочих расходов отражены:
- 466 тыс. руб. – стоимость реализованного имущества ;
- 308 тыс. руб. – амортизация основных средств;
- 290 тыс. руб. – расходы на благотворительность;
- 184 тыс. руб. – услуги на РКО;
- 6 тыс. руб. – прочие расходы.

VI. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

В 2024 году Общество применяло ставку налога на прибыль в размере 20 %.

По итогам 2024 г. согласно данным бухгалтерского учёта прибыль до налогообложения составила 155 тыс. руб. Отложенный налог на прибыль отсутствует по причине отсутствия временных налоговых разниц.

Для определения текущего налога на прибыль условный расход по налогу на прибыль увеличен на величину постоянного налогового расхода в сумме 120 тыс. руб. Постоянные налоговые расходы возникли в результате превышения фактических расходов, учитываемых при формировании бухгалтерской прибыли над расходами, принимаемыми для целей налогообложения прибыли согласно гл. 25 НК РФ.

Показатели, влияющие на расход (доход) по налогу на прибыль приведены в таблице ниже.

Показатель	За период 2024 г., тыс. руб.	За период 2023 г., тыс. руб.
1	*2*	*3*
Прибыль (убыток) до налогообложения	177	(1 597)
Отложенный налог на прибыль за период:	0	0
Текущий налог на прибыль	(155)	(305)
Расход по налогу на прибыль	(155)	(305)
Условный расход по налогу на прибыль (УР)/ Условный доход по налогу на прибыль (УД)	(35)	(320)
Постоянный налоговый расход/постоянный налоговый доход	(120)	624
Прочее	(1)	(6)
Чистая прибыль (убыток)	21	(1 909)

VII. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008, а также согласно учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2022 год Общество в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности раскрывает информацию о связанных сторонах.

Для Общества связанными сторонами являются:

Физические и (или) юридический лица, контролирующие или оказывающие значительное влияние на Общество:

- Наумов Владимир Викторович (Участник-1) - 50% в уставном капитале;
- Владимиров Михаил Викторович (Участник -2) – 50% в уставном капитале;
- ООО "Дом-Строй" – единоличный исполнительный орган Общества.
- Смирнов Сергей Владимирович – директор управляющей организации.

Общество и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц):

- ИП Владимирова Ольга Анатольевна – близкий родственник Участника -2
- ООО "РостИнвестПроект"- 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй" – 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Сибирь" –50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО СЗ "Дом-Строй Развитие" – 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

ООО СЗ "Дом-Строй Плюс" –50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО СЗ "Дом-Строй Новосибирск" – 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО "Дом" 50% в уставном капитале принадлежало Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежало Участнику-2 (до ноября 2024 г.)
- ООО УК "Дом-Строй Сервис" – 50% в уставном капитале 2 принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО "Дом-Строй" 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежит Участнику-2, является единоличным исполнительным органом.

Покупка товаров (работ, услуг), аренда имущества у связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Период	Задолженность Общества на начало периода	Оплачено товаров, (работ, услуг), получено авансов	Приобретено товаров, (работ, услуг)	Задолженность Общества на конец периода	Срок расчётов
Дом-Строй Новосибирск ООО						
УПД	2024	-	40	285	245	2025 год
	2023	-	112	112	-	-
Дом-Строй ООО						
Договор управления	2024	-	35500	35500	-	-
	2023	-	24000	24000	-	-
Договор стр. контроля	2024	1500	29500	28000	-	-
	2023		13000	14500	1500	2024 год
Прочие договоры на оказание услуг	2024	2432	10022	8029	439	2025 год
	2023	112	4860	7180	2432	2024 год
Дом-Строй Сибирь СЗ ООО						

УПД	2023		277	277		
СЗ Дом-Строй ООО						
УПД	2023		199	199		

Получение займов от связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Период	Задолженность Общества на начало периода	Перечислено в счет погашения заемных	Получено заемных средств	Задолженность Общества на конец периода	Срок расчётов
Дом ООО						
Договор займа	2024		211 350	211 350		
Дом-Строй СЗ ООО						
Договор займа	2024	159 560	207 600	259 390	211 350	в срок до 31.12.2030
	2023	26 700	40 900	173 760	159 560	в срок до 30.11.2029
Дом-Строй Сибирь СЗ ООО						
Договор займа	2023		46500	46500		
ИП Владимирова О.А.						
Договор займа	2023	42 810	42 810		0	

Продажа товаров (работ, услуг) связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Период	Задолженность Общества на начало периода	Оплачено товаров, (работ, услуг)	Реализовано товаров, (работ, услуг)	Задолженность перед Обществом на конец периода	Срок расчётов
Дом-Строй Новосибирск СЗ ООО						
Реализация материалов	2024		41	240	199	2025 год
УК Дом-Строй Сервис ООО						
аренда	2024		12	12	-	-
	2023		12	12	-	-
РостИнвестпроектООО						
УПД	2023		1	1		

Выдача займов связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Период	Задолженность перед Обществом на начало периода	Выдано заемных средств	Перечислено в счет погашения заемных	Задолженность перед Обществом на конец периода	Срок расчётов
Дом-Строй ООО						
Договор займа	2024	4 715			4 715	до 31.12.2025
	2023		4 715		4 715	до 31.12.2025
Дом-Строй Сибирь СЗ ООО						
Договор займа	2024		100 000	85 050	14 950	до 31.03.2027

Дивиденды в текущем году не начислялись и не выплачивались. Задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2024 г. – текущая, просроченная задолженность отсутствует.

Выплаты ключевому персоналу отсутствовали в связи с передачей функций единоличного исполнительного органа ООО "Дом-Строй".

VIII. 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 организации 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. В бухгалтерской отчётности Обществом отражаются существенные события после отчётной даты. Уровень существенности зависит от оценки показателя, его характера и конкретных обстоятельств возникновения. Существенность при формировании бухгалтерской отчётности определяется совокупностью качественных и количественных факторов. Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 25 и более процентов по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности организации. Этот процент определяется как к итогу группы статей, в которую входит показатель, связанный с событием после отчетной даты, так и к общему итогу бухгалтерского баланса, или же к соответствующей строке отчета о финансовых результатах. Качественные характеристики события после отчётной даты оцениваются при наступлении каждого события после отчётной даты индивидуально исходя из позиции, что событие признаётся признается существенным, если без знания о нем пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации.

Существенные события после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, на момент подписания бухгалтерской отчетности за 2024 год отсутствуют.

IX. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски, правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности.

Финансовые риски заключаются в зависимости организации от кредитных организаций и получения проектного финансирования. Изменение законодательства в части привлечения средств участников долевого строительства только через счета эскроу практически лишило застройщиков возможности возводить объекты без привлечения кредитных средств.

Кроме того, к финансовым рискам общества относятся изменение рыночных цен на недвижимость, изменение цен на услуги сторонних организаций (подрядчиков) и строительные материалы, отсутствие спроса на недвижимость, повышение процентных ставок по ипотеке и кредитам.

Механизмами управления этой группы рисков являются разработка проектов конкурентоспособного жилья на основе анализа рынка недвижимости, снижение себестоимости путем сокращения сроков строительства, поиск новых подрядчиков, повышение эффективности работы подрядчиков, грамотно построенная рекламная компания.

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Новосибирской области. Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

С февраля 2022 года были введены санкции в отношении Российской Федерации, а также крупных финансовых институтов, и других предприятий и физических лиц в России. Результатом данных действий стало падение курса рубля, увеличение ставки рефинансирования, ставок по кредитам, рост цен. У общества отсутствует существенная зависимость от поставок оборудования и материалов из-за рубежа, что также снижает влияние данных рисков на деятельность организации.

Общество привлекает денежные средства по кредитным договорам в рамках проектного финансирования. Особенностью данного вида кредитования является зависимость ставки от наполнения счетов эскроу. На отчетную дату сумма на счетах эксроу сопоставима с задолженностью по кредитам. Ставка для начисления процентов существенно ниже ставки рефинансирования.

В условиях большого износа жилищного фонда города и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса остаются востребованы комфортабельные квартиры новых архитектурно-планировочных решений, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой.

Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек в целом по стране и региону.

Общество строит объекты в сегменте бизнес-класса, уникальные по расположению и планировочным решениям. Для стимулирования продаж применяются различные инструменты (рассрочка, льготное кредитование, субсидирование процентной ставки по ипотеке). Все эти факторы в комплексе повлияли на отсутствие существенного снижения продаж.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи со сложившейся геополитической ситуацией, основываясь на анализе рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

X. Раскрытие информации по отчетным сегментам

Информация по сегментам, согласно Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), не формируется, так как организация не является публичной.

XI. Государственная помощь

В отчётном периоде государственная помощь Обществу не оказывалась

XII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не планирует прекращать деятельность. В настоящее время ведутся работы по строительству объекта «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:41237 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Горская, з/у 2/1»

28.03.2025 г.

Новикова Н.И.

По доверенности от 27.03.2024 г.