

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "СИБИНВЕСТСТРОЙ"**

**ПОЯСНЕНИЯ № 10  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ЗА 2024 ГОД**

**1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ.**

**Полное наименование Общества:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Сибинвестстрой"

**Сокращенное наименование Общества:** ООО Специализированный застройщик «Сибинвестстрой»

**Место нахождения:** 630049, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Линейная, дом № 30, офис 203

**Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц** за основным государственным номером 1135476089473 Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Заельцовскому району г. Новосибирска 23 мая 2013 года.

**Постановка на учет в налоговом органе** осуществлена Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Заельцовскому району г. Новосибирска 23 мая 2013 года за идентификационным номером налогоплательщика (ИНН) 5402563683 с кодом причины постановки на учет (КПП) 540201001.

Общество создано на неограниченный срок деятельности.

**Основной целью Общества** является осуществление деятельности в области строительства и реализации объектов недвижимости, направленной на получение прибыли и ее распределение между участниками в соответствии с действующим законодательством и Уставом Общества.

**Уставной капитал Общества** определен в размере 10 010 000 (Десять миллионов десять тысяч) рублей и оплачен полностью.

**Единственным участником Общества и конечным бенефициаром** по состоянию на 31 декабря 2024 года является Зудин Александр Валерьевич, размер доли в уставном капитале составляет 100,0 (Сто) процентов или 10 010 000 (Десять миллионов десять тысяч) рублей. Доля участника находится в залоге в обеспечение обязательств по кредитному договору № 460-23-СП от 31.05.2023г.

**Списочная численность работающих** по состоянию на 31 декабря 2024 года – 1 человек, в т. ч. внешние совместители – 1 человек.

**Единоличный исполнительный орган** – директор Кузнецов Вячеслав Павлович назначен на должность на основании Решения единственного участника Общества от 20 «января» 2022 года.

**Дивиденды не выплачивались.**

**2. РАСКРЫТИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.**

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Данная бухгалтерская отчетность является пересмотренной и заменяет первоначально представленную пользователям.

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета и положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества обеспечена нейтральность информации, содержащейся в ней, т.е. исключено одностороннее удовлетворение интересов одних групп пользователей бухгалтерской отчетности перед другими.

Аудиторская проверка за предыдущий период за 2023 проводилась.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год проведена.

В Учётную политику для целей бухгалтерского учёта на 2023 год внесены изменения в связи с утратой права на применение упрощённых способов ведения бухгалтерского учёта на основании того, что бухгалтерская отчётность Общества как застройщика, осуществляющего свою деятельность в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), подлежит обязательному аудиту (пункт 5 статьи 3 Закона № 214-ФЗ, подпункт 1 пункта 5 статьи 6 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте»).

В связи с началом применения с 2023 года Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утверждённого Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, в Учётную политику Общества внесены следующие изменения. Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведённой стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации линейным способом, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

Амортизация права пользования активом начисляется линейным способом - равномерно, ежемесячно, в течение срока договора аренды (или принимаемого за такой срок значения), начиная с месяца следующего за месяцем принятия к учёту права пользования активом.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учёта износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Федеральный стандарт бухгалтерского учёта ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утверждённый Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н, досрочно не применяется. Основные положения ФСБУ 14/2022 отражены в изменениях к учётной политике на 2025 год. В связи с отсутствием нематериальных активов Общества изменение учётной политики не требует корректировок показателей бухгалтерской отчётности Общества за 2023 год.

При формировании показателей бухгалтерского учета и бухгалтерской отчётности, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности, в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (пяти процентов).

#### **Основные аспекты Учётной политики Общества для целей бухгалтерского учёта**

Основным видом деятельности организации является деятельность Застройщика, при которой организация заключает договора долевого участия в строительстве в рамках Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ. До момента перехода права собственности на объект строительства затраты по нему учитываются на балансе застройщика в строке 1210 «Запасы» с детализацией по строке 1212 «Незавершенное строительство по договорам долевого участия».

Суммы расходов организации в лице инвестора-застройщика объектов строительства, накопленные за отчетный период, списываются ежемесячно:

- на конкретный объект строительства по статье «Затраты по содержанию службы Заказчика-Застройщика», если может быть установлена прямая связь расходов с этим объектом строительства.

К таким расходам относятся услуги риэлтеров, государственная пошлина, расходы на рекламу, страхование ответственности.

- распределяются на каждый объект строительства пропорционально его общей площади (кв.м.) , в общей сумме прямых капитальных затрат этого календарного месяца.

Расчеты по договорам участия в долевом строительстве ведутся с использованием эскроу счетов. Обязательства Общества перед участниками долевого строительства по передаче готового объекта и встречные обязательства участников долевого строительства по оплате стоимости договора отражаются в бухгалтерском балансе свернуто. При этом в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах приводится информация о денежных средствах, перечисленных участниками долевого строительства на счета эскроу как полученные обеспечения исполнения обязательств.

Незавершённое строительство домов в лице Застройщика квалифицируется Обществом в качестве инвестиционного актива ввиду длительного времени сооружения и существенных расходов (Рекомендация Р-69/2016-КпР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции", размещённая на официальном сайте Бухгалтерского методологического центра в 2021 году).

По объектам, передаваемым в рамках долевых договоров, доход определяется по моменту подписания актов приема-передачи объектов в размере свыше 75% от общего числа объектов, подлежащих передаче по этим договорам. Доходом признается экономия, остающаяся в распоряжении Застройщика.

В Отчете о финансовых результатах по строке 2410 «Налог на прибыль» и в Отчете о движении денежных средств по строке 4124 «Платежи налога на прибыль» отражается сумма налога, уплачиваемого в связи с применением Обществом упрощенной системы налогообложения.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто. НДС из платежей поставщикам не выделяется по причине того, что НДС относится на себестоимость строительства и не принимается к вычету.

Денежными эквивалентами признаются краткосрочные (на срок не более 3 месяцев) низкорисковые финансовые вложения (депозиты), которые можно быстро обратить в деньги.

Общество создает резервы на выплату отпусков, при этом величина оценочного обязательства по оплате отпусков рассчитывается в разрезе каждого работника организации как произведение среднего дневного заработка на количество дней неиспользованного отпуска, накопленных работником за отчетный период. Величина страховых взносов, приходящихся на оценочные обязательства по оплате отпусков, рассчитывается в разрезе каждого работника организации как произведение величины оценочного обязательства по оплате отпуска работнику на текущий тариф страховых взносов во внебюджетные фонды, определенный в отношении данного работника по состоянию на дату расчета. Величина страховых взносов ФСС НС, приходящихся на оценочные обязательства по оплате отпусков, рассчитывается в разрезе каждого работника организации как произведение величины оценочного обязательства по оплате отпуска работнику на текущий тариф взносов ФСС НС, определенный по данным об организации по состоянию на дату расчета.

## **1. Основные средства, права пользования активами и доходные вложения в материальные ценности.**

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении объектов основных средств, имеющих стоимость ниже 40 000 рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких объектов признаются расходами периода, в котором они понесены. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Обществом для строительства и организации строительства объекта капитального строительства «Многokвартирные 25-этажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями для обслуживания жилой застройки, автостоянкой по адресу: г. Новосибирск, Советский район, кадастровый номер земельного участка 54:356:091710:17 – I этап строительства многоквартирный 25-этажный жилой дом со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями для обслуживания жилой застройки» в 2021 году по Соглашению о замене стороны в договоре аренды земельного участка от 11.06.2021 между Обществом и АО ЦЭБЧ «ЭКОХЭЛП» (зарегистрировано 24.06.2021) был взят в аренду у Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области **земельный**

**участок площадью 27 000 кв. м., кадастровый номер 54:35:091710:17, адрес: г. Новосибирск, Советский район, ул. Приморская со сроком до 01.09.2027г.**

При признании права пользования земельным участком и обязательства по договору аренды, не предусматривающего переход права собственности на предмет договора в конце аренды, Общество использовало опровержимую презумпцию о равенстве балансовых стоимостей обязательства по аренде и права пользования активом на дату начала применения ФСБУ 25/2018. Стоимость обязательства по аренде определена приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ключевой ставке ЦБ РФ на 01.01.2024, равной 16,00%, в виду отсутствия у Общества привлечённых заемных средств на сопоставимых с договором аренды условиях. Балансовая стоимость права пользования земельным участком по договору аренды на 31.12.2024 составила 6 244 тыс. руб. и отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1150 «Основные средства». Обязательства по аренде на 31.12.2024 составили 5 442 тыс. руб. и отражены по строке 1450 «Долгосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса.

Общество для осуществления своей хозяйственной деятельности арендует офисное помещение по адресу: г. Новосибирск, ул. Линейная, дом 28, офис 500. На забалансовый учет офисное помещение поставлено в рыночной оценке согласно отчету независимой экспертной организации ООО «ССК-Оценка» в сумме 7 400 872,00 рубля.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств.

## **2. Незавершенное строительство**

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Общество не применяет положения ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, в соответствии с которым затраты, подлежащие включению в стоимость данных запасов, следует признавать расходами периода, в котором были понесены. Оценка запасов, отпускаемых в производство, для целей капитального строительства производится по себестоимости первых по времени приобретения запасов (способ ФИФО).

Основная деятельность Общества в 2024 году – продолжение реализации инвестиционных проектов по строительству многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения и автостоянками.

Общество в 2021 году начало реализацию **инвестиционного проекта по строительству «Многоквартирных 25-этажных жилых домов со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями для обслуживания жилой застройки, автостоянкой по адресу г. Новосибирск, Советский район, ул. Приморская кадастровый номер земельного участка 54:356:091710:17 – I этап строительства многоквартирный 25-этажный жилой дом №1 со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями для обслуживания жилой застройки, автостоянкой».** Возможность разработки самого инвестиционного проекта возникла в связи с получением в аренду земельного участка (кадастровый номер 54:35:091710:17), расположенного по адресу: г. Новосибирск, Советский район, улица Приморская.

Проект осуществляется в два этапа. Мэрией города Новосибирска выдано разрешение на строительство №54-Ru54303000-202-2021 от 30.09.2021 года. Срок действия разрешения на строительство – 29.08.2026.

По состоянию на 31 декабря 2024 года осуществлены и числятся в учете следующие виды капитальных затрат на счетах 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», (стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса с расшифровкой в стр.1211 «Незавершенное строительство») в сумме 837 234 тыс.руб.

Кроме этого, сумма НДС накопленного по указанным объектам строительства отражена счете 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов» стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса на сумму 97 088 тыс.руб.

### **3. Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами. В Бухгалтерском балансе величина дебиторской задолженности на 31.12.2024 составила 202 875 тыс. руб., в том числе задолженность покупателей в сумме 5 123 тыс. руб., авансы поставщикам в сумме 196 484 тыс. руб.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования или приказа (распоряжения) руководителя Организации.

Резерв сомнительных долгов по расчетам создается в следующем порядке:

1. Осуществляется проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам на конец календарного года. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства: а) нарушение должником сроков исполнения обязательства; б) невозможность удержания имущества должника; в) отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.; г) значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников; д) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

2. Оценивается индивидуально каждый долг на предмет наличия вышеприведенных обстоятельств. Если выявляются или продолжают существовать эти обстоятельства, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв. Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

По состоянию на 31.12.2024 величина резерва по сомнительным долгам составила 23 тыс. руб. и в Бухгалтерском балансе отнесена на уменьшение показателя по строке 1230 «Дебиторская задолженность».

### **4. Денежные средства и денежные эквиваленты**

Информация о движении денежных средств и классификации денежных потоков представлена в Отчёте о движении денежных средств.

### **5. Кредиторская задолженность**

По состоянию на 31.12.2024 г. сумма Кредиторской задолженности, отражённая в Бухгалтерском балансе, составила 15 431 тыс. руб. Расшифровка представлена в пояснении раздел 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности».

### **6. Кредиты и займы**

Находящиеся в распоряжении Организации заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев до истечения указанного срока, отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочной задолженности.

Для реализации инвестиционных проектов Общество использует проектное финансирование. В долгосрочных обязательствах по состоянию на 31 декабря 2024 года по строке 1410 «Заёмные средства» Бухгалтерского баланса учтена сумма кредита и начисленных процентов по Договорам № 460-23-СП от 31.05.2023, №730-24-СП от 24.04.2024г. с Банком «Левобережный» (ПАО) в размере 1 245 136 тыс. руб. В обеспечение исполнения обязательств по данному кредитному договору заключён договор залога прав аренды земельного участка и расположенных на нём сооружений, информация о залоговой стоимости предметов залога представлена в таблице 8 Пояснений.

Задолженность по долгосрочным займам (Строка 1410 «Заёмные средства») у организации по состоянию на 31.12.2024 с учетом начисленных процентов составляет 1 245 136 тыс. руб.

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

По займам (кредитам), специально полученным для строительства объекта в лице застройщика, в стоимость объекта строительства включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, а также все иные сопутствующие затраты, связанные с получением займов (кредитов).

Проценты по кредитам и займам, признаваемым целевыми, включаются в себестоимость строительства домов как инвестиционных активов, за 2024 год они составили 56 329 тыс. руб.

## 7. Прочие долгосрочные обязательства

Величина прочих долгосрочных обязательств, отражённых по строке 1450 Бухгалтерского баланса на 31.12.2024, составила 12 114 тыс. руб.

В Бухгалтерском балансе по строке 1451 отражена сумма выданных векселей:

Дата составления	Вексельная сумма, руб.	Вид векселя	Срок платежа
02.07.2021	445 000,00	Простой	По предъявлению, но не ранее 31.12.2025

По строке 1452 Бухгалтерского баланса отражена задолженность по соглашению о замене стороны со сроком погашения не позднее 01.08.2027 в сумме 6 227 тыс. руб.

Также в составе долгосрочных прочих обязательств по строке 1453 представлена информация о величине обязательств по аренде, составившей на 31.12.2024 5 442 тыс. руб.

## 8. Уставный и резервный капитал

Величина уставного капитала по состоянию на 31.12.2024 составляет 10 010 тыс. руб. соответствует величине, установленной в Уставе Общества. В 2024 году изменение уставного капитала не было.

Доля в уставном капитале передана в залог Банку «Левобережный» (ПАО) по договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 14.06.2023 №460-23-СП-3-1 в качестве обеспечения исполнения обязательств Общества по погашению кредита по Кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.05.2023 №460-23-СП с Банком «Левобережный» (ПАО).

## 9. Нераспределённая прибыль

Финансовый результат	Год возникновения	Сумма, руб.	Использование	
			год	сумма, руб.
1. Нераспределённая прибыль	2022 год	231 899,38	-	-
	2023 год	143 222,45	-	-
	2023 год	9 952 522,64	-	-

## 10. Оценочные обязательства

По строке 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 отражены суммы отчислений в резерв предстоящих расходов на оплату отпусков сотрудникам (п. п. 8, 22 ПБУ 8/2010) в сумме 76 тыс. руб.

## 11. Доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является финансовый результат от строительства объекта как разница между поступившими денежными средствами по договорам участия в долевом строительстве и расходами на строительство объекта.

В 2024 году у Общества отсутствовали доходы от обычных видов деятельности.

В составе прочих доходов по строке 2340 «Прочие доходы» Отчёта о финансовых результатах за 2024 год отражены:

- доходы, связанные с реализацией прочего имущества (ОС) в сумме 35 373 тыс. руб.;
- доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду) в сумме 133 тыс. руб.;
- проценты к получению 5 288 тыс. руб.

## 12. Расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы

Все затраты, связанные со строительством домов, учитываются в себестоимости строительства и отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы» до момента завершения строительства и определения финансового результата. Понесённые расходы на строительство при расчёте финансового результата уменьшают доходы в виде стоимости договоров участия в долевом строительстве, при наличии объектов недвижимости, по которым не заключены договоры участия

долевого строительства, данные расходы формируют себестоимость готовой продукции в доле, приходящейся на нерезализованные по договорам участия в долевом строительстве площади.

В составе прочих расходов по строке 2350 «Прочие расходы» Отчёта о финансовых результатах за 2024 год отражены:

- расходы, связанные с реализацией прочего имущества (ОС), в сумме 26 867 тыс. руб.;
- расходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду), в сумме 169 тыс. руб.;
- проценты к уплате 1 982 тыс. руб.;
- расходы на услуги банков 51 тыс. руб.;
- государственная пошлина 136 тыс.руб.
- прочие расходы в сумме 100 тыс. руб.

### 13. Финансовый результат

Финансовый результат за 2024 год – прибыль в сумме 9 953 тыс. руб.

### 14. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками.

Наименование и дата совершения сделки	Контрагент	Существенные условия сделки	Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки
Заключение Договора невозобновляемой кредитной линии №730-24-СП от 24.09.2024г.	Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (публичное акционерное общество)	Получение Организацией кредита в сумме 950 000 000, 00 рублей с датой погашения не позднее 31.12.2027г. с расчетной процентной ставкой. Договор обеспечивается залогом.	Общее собрание участников
Заключение Договора об ипотеке №730-24-СП-И от 24.09.2024г.	Новосибирский социальный коммерческий банк «Левобережный» (публичное акционерное общество)	Передача в залог недвижимого имущества: - право аренды на земельный участок по Договору аренды №44рз от 03.09.2018г, - свайное поле (кад.номер 54:35:091850:180), - свайное поле (кад.номер 54:35:091850:182), - фундамент (кад.номер 54:35:091850:183) в пределах срока действия договора аренды, общая стоимость залога составляет 115 803 000,00 рублей	Общее собрание участников

### 15. Условные факты хозяйственной деятельности

Лицензии в отчётном периоде у Общества отсутствовали.

В декабре 2023 года ООО Специализированный застройщик «Сибинвестстрой» инициировано судебное разбирательство по делу № А40-299973/2023 о взыскании денежных средств в размере 21 412 682,03 руб. с Банка «ФК Открытие» (ПАО). Данное обстоятельство квалифицируется Обществом как условный актив.

По состоянию на 31.12.2024 в качестве гарантий исполнения своих обязательств по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.05.2023 №460-23-СП с Банком «Левобережный» (ПАО) Обществом на основании Договора об Ипотеке от 14.06.2023 № 460-23-СП-И предоставлены в залог:

- право аренды на земельный участок площадью 27 000 +/- 58 кв. м с кадастровым номером 54:35:091710:17, расположенный по адресу г. Новосибирск, Советский район, ул. Приморская, по Соглашению от 11.06.2021 с АО ЦЭБЧ «ЭКОХЭЛП» о замене стороны в

договоре аренды земельного участка с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области;

- сооружение (свайное поле), назначение: сооружение строительной индустрии. Площадь 600 кв. м. Кол-во этажей, в т.ч. подземных отсутствует. Адрес: Новосибирская обл., г Новосибирск, ул. Приморская. Кадастровый номер: 54:35:091850:180;
- сооружение (свайное поле), назначение: сооружение строительной индустрии. Площадь 600 кв. м. Кол-во этажей, в т.ч. подземных отсутствует. Адрес: Новосибирская обл., г Новосибирск, ул. Приморская. Кадастровый номер: 54:35:091850:182;
- сооружение (фундамент), назначение: сооружение строительной индустрии. Площадь 500 кв. м. Кол-во этажей 1, в т.ч. подземных 0. Адрес: Новосибирская обл., г Новосибирск, ул. Приморская. Кадастровый номер: 54:35:091850:183.

Залоговая стоимость имущества и имущественных прав по договору составляет 115 803 тыс. руб. и отражена в Таблице 8 «Обеспечения обязательств» Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчёту о финансовых результатах.

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 соответствии 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 584 563 тыс. руб. и отражены в Таблице 8 «Обеспечения обязательств» Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчёту о финансовых результатах.

## **16. Раскрытие информации по отчетным сегментам**

Информация по сегментам, согласно Положению по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), не формируется, так как Общество не является организацией-эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

## **17. Государственная помощь**

В отчётном периоде государственная помощь Обществу не оказывалась

## **18. Информация о прекращаемой деятельности**

Руководство уверено, что Общество способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам. В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность.

Директор  (Зудин А.В.)

« 31 » марта 2025 года

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	начислено амортизационных отчислений	Убыток от обесценения	Переоценка	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		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-	
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-	
в том числе:								
	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  Зудин Александр  
(подпись) (расшифровка подписи) Валерьевич

31 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	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обеспечения	выбыло объектов	накопленная амортизация и убытки от обеспечения	начислено амортизации	убыток от обеспечения	Переоценка	Переоценка	накопленная амортизация и убытки от обеспечения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	11 198	(961)	-	-	(2 780)	-	-	-	11 523	(3 741)
Здания	5210	за 2023г.	57	(41)	11 142	-	(920)	-	-	-	11 198	(961)
Здания	5201	за 2024г.	2 107	(52)	-	-	(517)	-	-	-	2 107	(569)
Здания	5211	за 2023г.	57	(41)	2 050	-	(11)	-	-	-	2 107	(52)
Другие виды основных средств	5202	за 2024г.	9 092	(909)	-	-	(2 263)	-	-	-	9 416	(3 172)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	28 116	(1 093)	9 092	-	(909)	-	-	-	9 092	(909)
в том числе:	5230	за 2023г.	28 116	(156)	-	1 250	(156)	-	-	-	28 116	(1 093)
Здания	5221	за 2024г.	20 149	(784)	-	896	(112)	-	-	-	-	-
Здания	5231	за 2023г.	20 149	(112)	-	-	(672)	-	-	-	20 149	(784)
Сооружения	5222	за 2024г.	7 967	(310)	-	354	(44)	-	-	-	-	-
Сооружения	5232	за 2023г.	7 967	(44)	-	-	(266)	-	-	-	7 967	(310)

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				запраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	-	-	-	
	5250	за 2023г.	-	2 050	-	(2 050)	
в том числе:							
Модульное здание (отдел продаж)	5241	за 2024г.	-	-	-	-	
	5251	за 2023г.	-	2 050	-	(2 050)	

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	8 182	8 182	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 401	7 401	7 401
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	8 182	8 182	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель  Зудин Александр  
 Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.



<b>3.2. Иное использование финансовых вложений</b>				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5321	-	-	-
5325				
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				

  
 Руководитель \_\_\_\_\_ Зудин Александр  
 (подпись) \_\_\_\_\_ Валерьевич  
 (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400	за 2024г.	329 482	-	329 482	618 582	(55)	-	X	948 009	-	948 009	
	5420	за 2023г.	180 923	-	180 923	155 572	(7 013)	-	-	329 482	-	329 482	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	13 742	(55)	-	-	13 687	-	13 687	
	5421	за 2023г.	-	-	-	35	(35)	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	6 978	(6 978)	-	-	-	-	-	
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	329 482	-	329 482	604 840	-	-	-	934 322	-	934 322	
	5425	за 2023г.	180 923	-	180 923	148 559	-	-	-	329 482	-	329 482	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2024г.	329 482	-	329 482	618 582	(55)	-	-	948 009	-	948 009	
	5427	за 2023г.	180 923	-	180 923	155 572	(7 013)	-	-	329 482	-	329 482	

**4.2. Запасы в залоге**

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

  
Руководитель  
(подпись)

  
Зудин Александр  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода							
			Учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по ссуде, операциям)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат	возврат-новление резерва	перевод из долго-в краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	Учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	88 854	(23)	132 638	-	(18 587)	-	-	-	-	-	-	202 898	(23)	-
	5530	за 2023г.	26 973	(23)	64 162	-	(3 373)	-	-	-	-	-	-	88 854	(23)	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	7 085	-	2 502	-	(4 464)	-	-	-	-	-	-	5 123	-	-
	5531	за 2023г.	23	-	7 067	-	(5)	-	-	-	-	-	-	7 085	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	79 899	-	130 141	-	(13 556)	-	-	-	-	-	-	196 484	-	-
	5532	за 2023г.	26 898	-	55 525	-	(2 524)	-	-	-	-	-	-	79 899	-	-
Прочая	5513	за 2024г.	1 870	(23)	-	-	(724)	-	-	-	-	-	-	1 291	(23)	-
	5533	за 2023г.	52	(23)	2 595	-	(844)	-	-	-	-	-	-	67	(23)	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	88 854	(23)	132 638	-	(18 587)	-	-	-	-	-	-	202 898	(23)	-
	5520	за 2023г.	26 973	(23)	64 162	-	(3 373)	-	-	-	-	-	-	88 854	(23)	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность


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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение-ние			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	484 040	788 366	44 961	(40 117)	-	-	1 257 250
	5571	за 2023г.	108 157	468 653	44 600	(137 371)	-	-	484 040
в том числе:									
кредиты	5552	за 2024г.	411 368	757 030	44 961	-	-	-	1 213 359
	5572	за 2023г.	72 338	427 462	-	(132 277)	-	-	411 367
	5553	за 2024г.	22 901	11 336	-	(2 460)	-	-	31 777
	5573	за 2023г.	-	27 239	756	(5 094)	-	-	22 901
займы	5554	за 2024г.	49 771	-	-	(37 657)	-	-	12 114
	5574	за 2023г.	35 819	13 952	-	-	-	-	49 771
прочая	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	13 126	9 562	1	(6 885)	-	-	15 431
	5580	за 2023г.	60 211	12 933	17 866	(77 819)	-	-	13 126
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	13 056	8 539	1	(6 449)	-	-	15 147
	5581	за 2023г.	1 686	11 787	-	(417)	-	-	13 056
авансы полученные	5562	за 2024г.	46	52	-	(46)	-	-	52
	5582	за 2023г.	76	7	-	(37)	-	-	46
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	16	428	-	(382)	-	-	145
	5583	за 2023г.	8	1 092	1	(1 018)	-	-	67
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	58 442	-	17 865	(76 307)	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	8	25	-	(8)	-	-	25
	5586	за 2023г.	-	48	-	(40)	-	-	8
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5550	за 2024г.	497 166	777 928	44 962	(47 002)	X	X	1 272 681
Итого	5570	за 2023г.	168 368	481 566	62 466	(215 190)	X	X	497 166

## 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 \_\_\_\_\_ Зудин Александр  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5665	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров			
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 \_\_\_\_\_ Зудин Александр  
 (подпись) (расшифровка подписи) Валерьевич

31 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	127	81	(133)	-	75
в том числе:						
резерв предстоящих расходов на оплату отпусков	5701	127	81	(133)	-	75

Руководитель

(подпись)


Зудин Александр  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	584 563	148 502	-
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу	5801	584 563	148 502	-
Выданные - всего	5810	115 803	115 803	-
в том числе:				
Залог права аренды на земельный участок 54.35.091710.17, сооружений, расположенных на данном участке 54.35.091850.180, 54.35.091850.182, 54.35.091850.183 по договору ипотеки	5811	115 803	115 803	169 715
Залог нежилых помещений по ул. Героев Революции	5812	-	-	24 100


  
 Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Зудин Александр  
 Валерьевич  
 (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

## 9. Государственная помощь

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

Руководитель  Зудин Александр  
(подпись) (расшифровка подписи)

Зудин Александр  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.