

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТСТРОЙ»**

**ПОЯСНЕНИЯ**

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И  
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**ЗА 2024 ГОД**

г. Екатеринбург

## ВВЕДЕНИЕ

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской годовой отчетности ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ» (далее «Общество»).

Бухгалтерская отчетность Общества за 2024г., подготовлена в соответствии с законодательством Российской Федерации и правилами бухгалтерского учета и отчетности, в том числе в соответствии с Законом РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н, действующими Положениями по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации, а так же Положением по учетной политике, утвержденным приказом № 2-УП ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ» от 28.12.2023г.

Бухгалтерская отчетность дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Бухгалтерская отчетность Общества является достоверной и полной, так как сформирована исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности.

### 1. Основные сведения

#### 1.1. Общая информация

Полное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТСТРОЙ»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ»

ИНН/КПП 6678067973/667801001

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 19.01.2016г., за основным государственным регистрационным номером 1169658004064

Внесены изменения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 26.04.2023., за государственным регистрационным номером 2236600435180 – изменение наименования юридического лица.

Форма собственности: частная

Адрес места регистрации: 620090, г.Екатеринбург, ул. Сортировочная, стр.45, офис 21

Почтовый адрес: 620090, г.Екатеринбург, ул. Сортировочная, стр.45, офис 21

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.22	На 31.12.23	На 31.12.24
1	2	3

#### 1.2. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является: Деятельность Заказчика-застройщика.

На 31.12.2024 года ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ» состоит в едином реестре застройщиков.

Проектная декларация № 66-001435.

ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ» осуществляет проект строительства многоквартирного жилого дома по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пехотинцев, д.2-1.

Разрешение на строительство №66-41-257-2022 от 26.10.2022г.

Срок сдачи объекта строительства – 4кв. 2025 год.

На 31.12.2024 года Обществом заключено и зарегистрировано 84 договора долевого участия, которые регулируются Законом 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

На 31.12.2024 года на эскроу счете в АО «БАНК ДОМ.РФ» находится 330 947 тыс.руб.

ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ» является членом СРО Союз «Уральское объединение строителей» рег.номер 3769 от 18.04.2023г.

В отчетном периоде Общество не осуществляло виды деятельности, подлежащие лицензированию или наличию специальных допусков саморегулируемых организаций.

#### 1.3. Филиалы и представительства Общества

ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ» не имеет филиалов и представительств.

#### 1.4. Обособленные подразделения Общества

ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ» зарегистрировано обособленное подразделение по адресу: 620050, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Таватуйская, д.25, к.4, офис 101 для офиса продаж.

#### 1.5. Информация об органах управления и участниках Общества

Высшим органом управления Обществом является общее собрание участников Общества.

Исполнительный контроль за ежедневной и регулярной деятельностью Общества с использованием позиции руководства высшего звена, осуществляется генеральным директором.

Генеральный директор Общества СЕМЕНЦОВА НАТАЛИЯ МИХАЙЛОВНА назначена Решением единственного учредителя №1 от 13.01.2016г. бессрочно.

Состав участников Общества на 31 декабря 2024 г.:

1. СЕМЕНЦОВА НАТАЛИЯ МИХАЙЛОВНА принадлежит 90% доли ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ»:  
Залог доли. Залогодержатель АО «БАНК ДОМ.РФ» ИНН 7725038124
2. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙАВТО" принадлежит 10% доли ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ»:

Адрес местонахождения: Свердловская область, 620090, г. Екатеринбург, ул. Сортировочная, стр. 45, офис 4,  
ОГРН: 1096659009567, ИНН: 6659194599, КПП: 667801001

Залог доли. Залогодержатель АО «БАНК ДОМ.РФ» ИНН 7725038124

#### Бенефициарный владелец Семенцова Наталия Михайловна

#### 1.6. Структура уставного капитала

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 100 000 (сто тысяч) руб.

#### 1.7. Информация об аудиторе

Аудиторская организация: ООО "Агентство аудита и бухгалтерского учета", ОГРН 1086658000923, член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006010607.

#### 2. Основа представления информации в отчетности

В данном разделе Пояснений раскрываются основные положения учетной политики, которые применялись при подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год.

Бухгалтерский учет и составление отчетности в Обществе осуществляется в соответствии с Законом РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н, действующими Положениями по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации, а так же Положением по учетной политике, утвержденным приказом №2-УП ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ» от 28.12.2023г.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности выражены в тысячах российских рублей.

Существенной считается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими подобными ошибками за один и тот же отчетный период привела к искажению строки бухгалтерского баланса на 10 и более процентов.

#### 2.1. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Учетная политика на 2024 год составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

Учетная политика на 2024 год, утверждена приказом генерального директора Общества №2-УП ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ» от 28.12.2023г.

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Общество не допускало при формировании учетной политики допущения, отличные от предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

- Общество выбирает способы ведения бухгалтерского учета независимо от выбора способов ведения бухгалтерского учета другими организациями.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Общество не использует ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда». В 2024 году Общество не имело бюджетных и целевых средств, а также государственной помощи.

В 2024 году Общество не имело научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ.

Поисковых затрат, признаваемых внеоборотными активами, а также поисковых затрат, признаваемых расходами по обычным видам деятельности в 2024 году Общество не имело.

Общество раскрывает принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и (или) движения денежных средств.

### **2.3. Организация и формы бухгалтерского учета**

Лицо, ответственное за организацию и ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности в отчетном периоде – Генеральный директор.

Для ведения бухгалтерского учета применяется бухгалтерская программа:

- Контур.Бухгалтерия Актив

### **2.4. Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте**

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств, в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденного приказом Минфина России от 27 ноября 2006 г. № 154н.

В 2024 году вышеназванные активы и обязательства отсутствуют в Обществе.

### **2.5. Нематериальные активы**

В соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относятся к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, амортизируются линейным способом.

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

Нематериальные активы в Обществе отсутствуют.

### **2.6. Основные средства и капитальные вложения**

В связи с вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Приказ Минфина России от 17.09.2020 N 204н), Обществом учтены изменения в учетной политике.

В отчетном периоде объекты учета по ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» имелись.

Согласно п. 3 ФСБУ 26/2020 строящийся объект, который предназначен для использования другими лицами и для продажи, не является объектом учета этого ФСБУ. Следовательно, это выводит имеющийся объект незавершенного капитального вложения из-под регулирования данного стандарта.

### **2.7. Учет арендных отношений**

В связи с вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Минфина России от 16.10.2018 N 208н), Обществом учтены изменения в учетной политике.

#### **Учет при получении имущества в аренду.**

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости арендных платежей, дисконтированных по ставке, определенной как средневзвешенная процентная ставка по кредитам, выданным кредитными организациями нефинансовым организациям.

Право пользования активом отражается в составе статьи баланса «Основные средства». В стоимость права пользования активами включаются затраты Общества, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Срок полезного использования права пользования активами определяется исходя из срока аренды, определенного специалистами Общества, перехода прав на предмет аренды и иных данных.

Общество 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. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета 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. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Данное право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

а) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

б) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

В вышеназванном случае арендные платежи Общество учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

В бухгалтерской отчетности за 2024 год Общество не пересчитывало сравнительные показатели за периоды, предшествующие 2024 году. При этом проводилась единовременная корректировка по каждому договору аренды, в котором Общество является арендатором. Общество начисляло ППА и обязательство по аренде согласно п.11, 12 ФСБУ 25/2018г.

#### **Учет при передаче имущества в аренду.**

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой. Классификация договора производится в соответствии с условиями, указанными в п.25-26 ФСБУ 25/2018.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. В целях определения чистой инвестиции в аренду по договорам лизинга, справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Договоры на передачу имущества в аренду в отчетном периоде отсутствуют.

## **2.8. Материально-производственные запасы**

### **2.8.1. Запасы**

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией *по средней себестоимости*. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

### **2.8.2. Незавершенное строительство**

В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

В качестве прочих расходов учитываются расходы, связанные с получением прочих доходов.

Прямые затраты - это расходы, связанные с производством отдельных видов продукции, которые могут быть непосредственно (прямо) включены в их себестоимость. Прямые расходы, связанные непосредственно со строительством жилого дома, отражаются по дебету счета 20.01 «Основное производство» - строка 1210 Бухгалтерского баланса «ЗАПАСЫ».

К ним относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные со строительством дома;
- прочие расходы, непосредственно связанные со строительством дома.

### 2.8.3. Резервы под обесценение запасов

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

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

Организация проверяет признаки обесценения запасов на каждую отчетную дату.

Балансовой стоимостью запасов является их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Создание резерва под обесценение запасов отражается в составе прочих расходов. 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.

Активы оценены в отчетности за 2024 год по фактическим затратам. Основания для создания резервов под снижение стоимости активов не выявлено.

### 2.9. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости финансовых вложений, приобретенных за плату. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Классификация финансовых вложений в качестве долгосрочных или краткосрочных базируется на намерениях Общества в части их дальнейшего использования, а также договорных сроках.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется, исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, Общество осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

При принятии решения о создании резерва под обесценение финансового вложения, Общество оценивает не только текущую ситуацию, но и вероятные будущие экономические выгоды от дальнейшего владения данным финансовым вложением.

Для проверки устойчивого снижения стоимости финансовых вложений используются данные финансовой отчетности контрагента/рыночной стоимости данного актива как минимум за два отчетных периода. Проверка на обесценение проводится 1 раз в год на 31 декабря отчетного года.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов развернуто.

Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

Финансовые вложения на отчетную дату в Обществе отсутствуют.

#### **2.10. Расходы будущих периодов**

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся.

Обществом не выделены расходы, классифицируемые, как расходы будущих периодов.

#### **2.11. Дебиторская и кредиторская задолженность**

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесение сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платёжеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В частности, сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбуждены процедура банкротства.

В отчетном периоде у Общества отсутствует сомнительная задолженность.

#### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

#### **2.12. Порядок создания резервов и оценочных обязательств.**

Учетной политикой Общества предусмотрено создание резервов:

- по сомнительной дебиторской задолженности
- резерв под обесценение запасов
- резерв на обесценение финансовых вложений

Создание резерва по сомнительным долгам изложено в п. 8 учетной политики Общества.

Создание резерва под обесценение запасов изложено в п. 6 учетной политики Общества.

Создание резерва на обесценение финансовых вложений изложено в п. 7.2.2 учетной политики Общества.

Определение величины оценочного обязательства по оплате отпусков работников производится в соответствии с пунктом ПБУ 8/2010, пункт 7 ПБУ 1/2008, пунктом 10 учетной политики Общества в следующем порядке:

- оценочное обязательство на оплату отпусков определяется на дату составления отчетности;
- сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на отчетную дату (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок по организации за последние двенадцать месяцев с учетом начисленных взносов на обязательные виды социального страхования;
- возникающая разница между суммами созданного и неиспользованного оценочного обязательства включается в состав прочих расходов.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

Вышеуказанные оценочные обязательства признаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на отчетную дату.

### **2.13. Порядок учета кредитов и займов**

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Кредиторская задолженность по полученным кредитам и займам учитывается и отражается в отчетности с учетом начисленных, но не выплаченных на конец отчетного периода процентов согласно условиям договоров. Задолженность по полученному займу и/или кредиту отражается Обществом в сумме фактически поступивших денежных средств.

Расходы, связанные с выполнением обязательства по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов и иных внеоборотных активов.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев). Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

### **2.14. Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов**

Списанная в убыток дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности или по причинам неплатежеспособности дебиторов отражается за балансом в течение 5 лет.

### **2.15. Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные**

Обеспечения обязательств и платежей, выданные и полученные Обществом, отражаются за балансом в момент возникновения обеспечения и до его возврата.

Оценка обеспечений обязательств и платежей производится исходя из их вида, условий заключенных договоров. Имущество, переданное в залог, отражается в справке о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах к бухгалтерскому балансу в балансовой оценке. Дополнительно раскрывается информация о залоговой оценке имущества в соответствии с условиями договора.

В случае изменения объема основного обязательства величина имущества, переданного в залог изменяется пропорционально, если иное не предусмотрено условиями договора.

### **2.16. Порядок формирования доходов**

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Признание выручки от продажи

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

### **2.17. Порядок формирования расходов**

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

В качестве прочих расходов учитываются расходы, связанные с получением прочих доходов.

Прямые затраты - это расходы, связанные с производством отдельных видов продукции, которые могут быть непосредственно (прямо) включены в их себестоимость. Прямые расходы, связанные непосредственно со строительством жилого дома, отражаются по дебету счета 20.01 «Основное производство». К ним относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные со строительством дома;
- прочие расходы, непосредственно связанные со строительством дома.

Управленческие расходы собираются на отдельном аналитическом счете 26 «Общехозяйственные расходы» и отражаются в составе строки 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах Общества. Расходы, учтенные на счетах 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются в составе текущих расходов периода и ежемесячно списываются в полной сумме на себестоимость продаж отчетного периода.

### **2.18. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев, и отражает по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Данные о наличии и движении денежных средств в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включена в строку отчета «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления и платежи, возникающие в связи с валютно-обменными операциями;
- расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов.

### **2.19. Инвентаризация имущества и обязательств**

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

Инвентаризация основных средств и незавершенного строительства в соответствии с Учетной политикой Общества проводится ежегодно до 31 декабря отчетного года.

Инвентаризация материально-производственных запасов и обязательств проводится ежегодно до 31 декабря отчетного года.

### **2.20. События после отчетной даты**

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

### **2.21. Информация по сегментам**

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации по сегментам осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2000), утвержденного приказом Минфина России от 27 января 2000 г. № 11н.

Информация по отчетным сегментам не формируется.

Обществом выделяются следующие географические сегменты по продажам:

-внутренний рынок (Российская Федерация).

Общество не планирует существенных изменений коммерческой деятельности по географическим сегментам в следующем отчетном периоде.

### 3. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

#### 3.1. Нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года, 31 декабря 2022 года у Общества отсутствуют нематериальные активы.

#### 3.3. Результаты исследований и разработок (НИОКР)

По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года, 31 декабря 2022 года у Общества отсутствуют результаты исследований и разработок (НИОКР).

#### 3.4. Основные средства

В отчетном периоде отражены ППА по арендованному офисному помещению в размере 812 тыс. руб., начислена амортизация 372 тыс. руб.

Право пользования активом отражается в составе статьи баланса «Основные средства».

Основные средства также включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации. К таким объектам относятся земельные участки, стоимость которых на 31 декабря 2024 г. составила 70 000 тыс. руб. (31 декабря 2023г. 70 000 тыс. руб.)

Движение и наличие основных средств представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

#### 3.5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения.

Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения в отчетном периоде отсутствуют.

#### 3.6. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы отсутствуют.

#### 3.7. Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса на отчетную дату отражены незавершенные капитальные вложения, связанные со строительством многоквартирного жилого дома: **26-ти этажный жилой дом по ул. Пехотинцев, д.2А-1.**

К незавершенным капитальным вложениям относятся затраты в размере 526 987 тыс. руб., в том числе: затраты на приобретение прав на земельный участок, на проектные и изыскательские работы, затраты по демонтажу, услуги генерального подрядчика и иные прочие расходы, которые формируют себестоимость строящегося многоквартирного жилого дома. В строку Запасы также включены затраты на рекламные услуги, риелторские услуги, АХР, которые также участвуют в формировании себестоимости строящегося объекта.

В составе запасов Общества отражены следующие активы:

Наименование	Строка баланса	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2023 тыс. руб.
Незавершенные капитальные вложения, связанные со строительством многоквартирного жилого дома, в том числе:	1210	526 987	69 946
<b>1. 26-ти этажный жилой дом Пехотинцев, д.2А-1, в том числе:</b>	1210	526 987	69 946
- затраты на приобретение ЗУ	1210	15 000	15 000
- подготовительный период	1210	9 741	5 354
- проектные и изыскательские работы, авторский надзор	1210	14 483	8 133
- содержание строительной площадки и службы технического заказчика	1210	12 046	4 862
- СМР подземная часть (общестроительные работы)	1210	61 030	24 989
- СМР наземная часть (общестроительные работы)	1210	304 652	2 736
- внутренние инженерные сети	1210	40 058	0
- внутриплощадочные инженерные сети	1210	4 559	0
- объекты транспортного хозяйства и связи	1210	2 801	2 801
- технические условия на подключения инженерных сетей	1210	11 558	25
- затраты на рекламные услуги	1210	15 196	2 084
- риелторские услуги	1210	4 419	220
- АХР	1210	9 539	3 742
- проценты по целевым кредитам и займам	1210	21 905	0
<b>Итого:</b>		<b>526 987</b>	<b>69 946</b>

Материально-производственные запасы не передавались в залог третьим лицам.

### 3.8. Налог на добавленную стоимость

Общество не является плательщиком НДС.

### 3.9. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме

По строке 1230 бухгалтерского баланса показаны следующие данные – дебиторская задолженность в сумме 347 599 тыс. руб.

- авансы, выданные поставщикам в сумме 12 798 тыс. рублей;
- задолженность покупателей в сумме 334 500 тыс. руб.
- проценты к получению в сумме 301 тыс. рублей.

Резервы по сомнительным долгам Обществом в отчетном периоде не создавались в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

### 3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Структура денежных средств представлена ниже:

Наименование	На 31.12.2024, руб.	На 31.12.2023, руб.
Расчетные счета	824	1187
Депозит до 3х месяцев	101 900	
<b>Итого:</b>	<b>102 724</b>	<b>1187</b>

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств и представлена в бухгалтерском балансе Общества (строка 1250).

### 3.11. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 100 тыс. руб. В отчетном периоде резервный капитал не формировался. Добавочный капитал на 31.12.2024г. составляет 15 700 тыс.

### 3.12. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль» раскрыто в Отчете об изменениях капитала. Общество в отчетном периоде получило убытки в размере – 38 409 тыс. руб. По состоянию на отчетную дату величина чистых активов Общества составили 377 119 тыс. руб.

### 3.13. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.3. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. По строке 1520 бухгалтерского баланса показаны следующие данные:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками в общей сумме 50 938 тыс. рублей
- расчеты по налогам и страховым взносам в общей сумме 448 тыс. рублей.
- заработная плата в общей сумме 295 тыс.руб.
- прочие расчеты в общей сумме 76 300 тыс. рублей.
- расчеты по аренде в общей сумме 560 тыс. рублей.

### 3.14. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Организация формирует оценочные обязательства в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Организация создает резерв предстоящих расходов на оплату отпусков. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2024 года будет использован в 2025 году. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2024 года.

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по сотрудникам, как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудниками на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудников на 31 декабря 2024 год. При этом среднедневной заработок сотрудников определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных. На конец 2024 года резерв предстоящих расходов на оплату отпусков составил 706 тыс. руб.

### 3.15. Кредиты и займы

Полученные кредиты и заемные средства по состоянию на 31 декабря 2024 год составили:

Наименование показателя	2024 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.	2022 г., тыс. руб.
Долгосрочные кредиты и займы	519 479	134 444	115 800
Проценты начисленные по долгосрочным заемным средствам	21 905	1 440	8 660
Итого долгосрочные заемные средства с учетом процентов	541 384	135 884	124 460

По состоянию на 31 декабря 2024 г. сумма полученных кредитов и займов составила 519 479 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2023 г.: 134 444 тыс. руб.).

Сумма начисленных процентов по кредитам и займам по состоянию на 31.12.24 составляет 21 905 тыс. руб., по состоянию на 31.12.23 – 1 440 тыс. руб.

На конец отчетного периода у Общества заключен кредитный договор №90-310/КЛ-23 от 11.10.2023г.с лимитом в 1 014 814 тыс.руб рублей, на 31.12.2024г. выбранная сума лимита составляет 414 479 тыс.руб., овердрафтов нет.

### 3.16. Обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору №90-310/КЛ-23 от 11.10.2023г.:

#### 1. Залог

№	Предмет залога	Залогодатель
1.1	Земельный участок	ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ»
1.2	Залог 10% долей в уставном капитале	ООО «СтройАвто» ИНН 6659194599
1.3	Залог 90% долей в уставном капитале	Семенцова Наталия Михайловна ИНН 665915010167

#### 2. Поручительство:

№	Поручитель	Объем обязательств Поручителя	Ответственность поручителя
2.1	Вавула Михаил Сергеевич ИНН 665901933831	Полная сумма обязательств по кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции	Солидарная
2.2	ООО «СтройАвто» ИНН 6659194599	Полная сумма обязательств по кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции	Солидарная
2.3	Семенцова Наталия Михайловна ИНН 665915010167	Полная сумма обязательств по кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции	Солидарная
2.4	ООО «Сантехсервис» ИНН 6659000194	Полная сумма обязательств по кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции	Солидарная
2.5	ООО «Комплекс-СТС» ИНН 6659199290	Полная сумма обязательств по кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции	Солидарная

3. Иное обеспечение: отсутствует.

#### 4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

##### 4.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В отчетном году выручка, коммерческие расходы, доходы от участия в других организациях отсутствуют.

Управленческие расходы составляют:

Наименование показателя	За 2024 год тыс.руб.	За 2023 год тыс.руб.
Управленческие расходы, в том числе	2 185	1 852
Оплата труда	1 176	854
Страховые взносы и взносы от НС и ПЗ	223	165
Обучение работников	13	51

Бухгалтерские программы и ПО	228	83
Взносы СРО	82	166
Аренда офиса	0	52
Прочие услуги	463	481

Проценты к получению (проценты по депозитам) в 2024 году составили 12 711 тыс.руб.- строка 2320 ОФР  
Проценты к уплате, начисленные по арендным обязательствам в 2024г. году составили 108 тыс. руб.- строка 2330 ОФР

Прочие доходы и расходы за 2023г., 2024 год представляют собой следующее:

Прочие доходы	За 2024 год тыс. руб.	За 2023 год тыс.руб.
Корректировка по процентам	1 440	-
Компенсация убытков	443	-
Пересчет налога на землю	0	183
Реализация ОС	0	426 140
Реализация ОНС и результата СМР	0	272 287
Итого:	<b>1 883</b>	<b>698 610</b>

Прочие расходы	За 2024 год тыс. руб.	За 2023 год тыс. руб.
Плата за поддержание лимита кредитования	0	10 148
Компенсация убытков	0	390
Госпошлина	212	145
Расходы, связанные с реализацией ОС	0	46 826
Себестоимость объекта незавершенного строительства	0	228 162
Убытки прошлых лет	42 675	-
Услуги банка по расчетно-кассовому обслуживанию	117	52
Итого:	<b>43 004</b>	<b>285 723</b>

#### 4.2. Налог УСН

В связи с применением упрощённой системы налогообложения «доходы минус расходы» - налог по УСН за 2024 год составил 7 706 тыс. руб. и отражен в строке 2460 «Прочее» Отчета о финансовых результатах.

#### 5. Прочие пояснения

##### 5.1. Информация по прекращаемой деятельности

В 2025 году организация не планирует прекращать деятельность.

##### 5.2. Связанные стороны и аффилированные лица.

Полный перечень связанных сторон Общества на 31.12.24 и информация о них приведены в таблице:

№ п/п	Наименование	ОГРН юрлица/ ИНН физического лица	Основание	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Семенцова Наталья Михайловна	ИНН 665915010167	Лицо, которое имеет право распоряжаться 90% общего количества голосов ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ»	19.01.2016	90
-	ООО «УТМКА»	ОГРН 1136678002911	Семенцова Н.М. имеет право распоряжаться 100% общего количества голосов	28.02.2013	100
-	ООО «Комплекс-СТС»	ОГРН 1106659000172	Семенцова Н.М. имеет право распоряжаться 40% общего количества голосов	11.01.2010 28.06.2022	40 10

			ООО «УТМКА» имеет право распоряжаться 10% общего количества голосов		
2	ООО "СтройАвто"	ОГРН 1096659009567	Лицо, которое имеет право распоряжаться 10% общего количества голосов ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ»	20.04.2017	10
-	Вавула Михаил Сергеевич	ИНН 665901933831	Лицо принадлежит к участникам ООО «СТРОЙАВТО»	07.12.2009	95
-	Вавула Ирина Владимировна	ИНН 665901933905	Лицо принадлежит к участникам ООО «СТРОЙАВТО»	21.09.2009	5
-	ООО «Сантехсервис»	ОГРН 1026602957336	Вавула М.С. имеет право распоряжаться 100% общего количества голосов	30.12.2009	100

Операции со связанными сторонами:

Наименование организации	Вид операции - продажа/покупка; займы; принятые обязательства/переданные обязательства	Обороты за 2024г. и сальдо на 31.12.2024г.	Обороты за 2023г.и сальдо на 31.12.2023г.	Обороты за 2022г.
ООО «КОМПЛЕКС- СТС»	купля-продажа	-  <i>Задолженности на 31.12.2024г. нет.</i>	85 000 тыс. руб.  <i>Задолженности на 31.12.2023г. нет.</i>	-
ООО «КОМПЛЕКС- СТС»	аренда нежилого помещения	480 тыс. руб.  <i>Задолженности на 31.12.2024г. составляет 120 тыс.руб.</i>	134 тыс. руб.  <i>Задолженности на 31.12.2023г. составляет 47 тыс.руб.</i>	-
ООО «КОМПЛЕКС- СТС»	компенсация понесенных затрат	2 415 тыс. руб.  <i>Задолженности на 31.12.2024г. нет.</i>	4 146 тыс. руб.  <i>Задолженности на 31.12.2023г. составляет 2 416 тыс.руб.</i>	-
ООО «КОМПЛЕКС- СТС»	займ	-  <i>Задолженность на 31.12.2024г. составляет 51 000 тыс.руб.</i>  <i>Проценты на 31.12.2024г. – 3 161 тыс. руб.</i>	51 000 тыс. руб.  <i>Задолженность на 31.12.2023г. составляет 51 000 тыс.руб.</i>  <i>Проценты на 31.12.2023г. – 99 тыс. руб.</i>	-
ООО «СТРОЙАВТО»	Выполненные работы СМР	1 390 тыс. руб.  <i>Задолженности на 31.12.2024г. нет.</i>	6 069 тыс. руб.  <i>Задолженности на 31.12.2023г. нет.</i>	9 369 тыс. руб.
ООО «СТРОЙАВТО»	займ	-  <i>Задолженности на 31.12.2024г. нет.</i>	6 000 тыс. руб.  <i>Задолженности на 31.12.2023г. нет.</i>	-

ООО «Сантехсервис»	Выполненные работы СМР	419 505 тыс.руб. <i>Задолженности на 31.12.2024г. составляет 45 872 тыс. руб.</i>	110 176 тыс.руб. <i>Задолженности на 31.12.2023г. составляет 1 273 тыс. руб</i>	50 469 тыс. руб.
ООО «Сантехсервис»	займ	- <i>Задолженности на 31.12.2024г. составляет 54 000 тыс.руб. проценты – 4 039 тыс. руб.</i>	120 500 тыс. руб. <i>Задолженности на 31.12.2023г. составляет 54 000 тыс.руб. проценты – 1 339 тыс. руб.</i>	41 500 тыс. руб.

До даты подготовки бухгалтерской отчетности за 2024 год дивиденды за отчетный год не назначались и не выплачивались.

Другие выплаты и операции со связанными сторонами не осуществлялось.

### 5.3. Выплаты основному управленческому персоналу.

В 2024 году выплаты генеральному директору Общества составили:

Виды выплат	За 2024 год Сумма (руб.)	За 2023 год Сумма (руб.)
оплата труда за отчетный период	1 176 398,00	796 193,25
начисленные на оплату труда налоги и взносы	222 606,79	263 254,34
ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	0	30 048,47
Больничный лист за счет ПР	0	7 829,79
<b>Итого:</b>	<b>1 399 004,79</b>	<b>1 097 325,87</b>

Других выплат и операций с генеральным директором в отчетном периоде не осуществлялось.

### 5.4. Информация по сегментам

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика. В отчетном периоде Общество не осуществляет другие виды деятельности.

Общество осуществляет свою деятельность только на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

### 5.5. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Существенных событий, которые могут повлиять на финансовое состояние или результаты деятельности организации в 2024 году не происходило.

В связи с продолжающейся специальной военной операцией, недружественные страны продолжают принимать санкции против российской Федерации. Руководство Общества проводит постоянный мониторинг изменений микро- и макроэкономических условий, а также их влияние на финансовое положение и результаты деятельности Общества. На текущий момент Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение.

### 5.6. Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

#### Условия ведения деятельности Общества

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

### Налогообложение

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность того, что операции, в прошлом не вызывавшие сомнения, могут быть оспорены в настоящее время. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды. По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2024г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой.

### **5.7. Непрерывность деятельности**

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Обществом запланировано в период 2023-2025г. строительство жилого комплекса по ул. Пехотинцев.

Согласно вышеуказанному проекту вознаграждением застройщика является экономия в виде разницы между стоимостью переданного объекта (многоквартирного дома) и фактическими затратами по строительству многоквартирного дома.

Срок окончания строительства 26.10.2025г.

Сроки передачи готового жилья покупателям по договорам долевого участия не менялись и соответствуют дате, указанной в проектной декларации – 4кв.2025г.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общества за отчетный период банкротство Общества не планируется, хозяйственные и налоговые споры не ведутся.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Основываясь на оценке финансового положения Общества, текущих планах на среднесрочные перспективы, прибыльности операций, доступа к финансовым ресурсам, руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность.

Бухгалтерская отчетность Общества за отчетный период подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. На момент подготовки бухгалтерской отчетности за отчетный период отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности деятельности Общества.

### **5.8. Государственная помощь**

В отчетном периоде Общество государственную помощь не получало.

### **5.9. Информация об исправлении ошибок**

В 2024 году не выявлены ошибки прошлых периодов, требующие внесения корректировок.

### **5.10. Информация о рисках хозяйственной деятельности**

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Общество подвержено финансовым, репутационным рискам.

#### **Механизм управления рисками**

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества. Руководство анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которых приводится ниже.

#### **Финансовые риски**

Управление финансовыми рисками осуществляется централизованно и регламентируется внутренними положениями и методиками, утвержденными в Обществе, которые позволяют обеспечить финансовую устойчивость и эффективное управление финансовыми ресурсами.

#### **Рыночный риск**

Общество не оценивает рыночные риски как существенные, поскольку предпосылок к снижению цен на реализуемую Обществом готовую продукцию в виде жилых и нежилых помещений не наблюдается. Также не наблюдается рисков к существенному увеличению цен на приобретаемые Обществом товары (работы, услуги). Общество привлекает заемные средства только в российских рублях. Таким образом, Общество считает, что рыночный риск не является существенным.

#### **Риск изменения процентной ставки.**

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

#### Валютный риск

Общество не ведет внешней экономической деятельности. Таким образом, руководство считает, что для Общества валютный риск не является существенным.

#### Кредитный риск

Управление кредитным риском осуществляется руководством Общества.

Кредитному риску подвержены финансовые активы Общества, а именно, денежные средства и их эквиваленты, а также дебиторская задолженность.

По дебиторской задолженности Общество периодически оценивает кредитный риск, оценивая динамику погашения задолженности, финансовое положение покупателей и прочие факторы. Влияние кредитного риска в основном зависит от индивидуальных особенностей покупателей, в частности от вероятности неисполнения обязательств и странового риска. Руководство полагает, что у Общества нет значительной концентрации кредитного риска, так как Общество применяет Федеральный закон 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" с использованием счетов-эскроу.

Несмотря на то, что на возврат суммы задолженности могут оказать влияние экономические и политические факторы, а также вероятность смены геополитической обстановки в России, руководство Общества считает, что отсутствует существенный риск убытков.

#### Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, в том числе через потенциальную возможность привлечения заемных ресурсов, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

#### Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве строительства объекта.

#### **5.11. Выполнение решений, принятых по итогам рассмотрения бухгалтерской отчетности за прошлый год**

По итогам рассмотрения бухгалтерской отчетности за 2023 год Общество дивиденды не назначало и не выплачивало.

Генеральный директор ООО «СЗ ИНВЕСТСТРОЙ»

Семенова Н.М.

«31» марта 2025 г.

