

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СЗ ИДЕЛЬ» ЗА 2024 ГОД**

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Пояснения) являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ИДЕЛЬ» за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2024 года.

1 Организация и виды деятельности

1.1. Описание Общества

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИДЕЛЬ» (далее по тексту «Общество»), сокращенное название ООО «СЗ ИДЕЛЬ»

ИНН 0278079525/КПП 526001001. Зарегистрировано 07 августа 2001 года.

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 11 марта 2003 года за основным государственным регистрационным номером 1030204598687.

Общество с момента государственной регистрации меняло наименование:

- ~ до 27.07.2011 г. - Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление Жилстрой» (ООО "Строительное управление Жилстрой");
- ~ до 01.06.2016 г. – Общество с ограниченной ответственностью «Служба заказчика Жилстрой» (ООО «СЗ Жилстрой»);
- ~ до 13.09.2017 г. – Общество с ограниченной ответственностью «Служба технадзора» (ООО «Служба технадзора»);
- ~ до 24.12.2020 г. – Общество с ограниченной ответственностью «Инжиниринговая компания «Жилстрой» (ООО «ИК «Жилстрой»);
- ~ до 22.01.2021 г. – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инжиниринговая компания «Жилстрой» (ООО «СЗ «ИК «Жилстрой»);
- ~ с 22.01.2021 г. – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИДЕЛЬ» (ООО «СЗ ИДЕЛЬ»).

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.2022	На 31.12.2023	На 31.12.2024
2	3	3

Юридический и почтовый адрес: Российская Федерация, 603024, Г.О. Город Нижний Новгород, пер. Бойновский, д. 22, корп.1, офис 9.

1.2. Исполнительные и контрольные органы Общества

Органами управления Общества являются Общее собрание участников и единоличный исполнительный орган – директор.

Единоличный исполнительный орган Общества по состоянию на отчетную дату – директор Гадиев Руслан Ринатович. Главный бухгалтер – Левицкая Зульфия Ревалевна.

С 14.02.2025 по 20.03.2025 года исполняющая обязанности директора – Левицкая Зульфия Ревалевна.

С 21.03.2025 года директором Общества является Султанов Антон Андреевич

Ревизионная комиссия не создавалась в связи с тем, что Общим собранием участников не было принято решение об ее избрании.

1.3. Структура уставного капитала

По состоянию на 01.01.2024 года уставный капитал составлял 10 тыс.руб. Участниками Общества являлись:

ООО «Вираж» с номинальной стоимостью доли 9,9 тыс.руб. (99%);

ООО БЦ «Атлант» с номинальной стоимостью доли 0,1 тыс.руб. (1%).

В 2024 году произошло увеличение уставного капитала и изменение состава участников. Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату 31 декабря 2024 года составлял 629 149 тыс.руб. (см. таблицу 1).

Таблица 1
Состав участников Общества на 31.12.2024 г.

№ п/п	Сведения об участнике Общества (Ф.И.О., организационно-правовая форма и наименование юридического лица)/Общество	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс.руб.)
1	ООО "БЦ "Атлант"	3,27	20 559
2	ООО "БЦ Панорама"	5,37	33 798
3	ООО "Наследие"	4,2	26 415
4	ООО "БЦ "Айгуль"	4,11	25 865
5	ООО "Вираж"	34,05	214 229
6	Салихов Р.Р.	49	308 283

На дату утверждения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год (31.10.2025 г.) размер уставного капитала составляет 10 тыс.руб., единственным участником является ООО «Вираж» (100%). Информацию об изменении размера уставного капитала, размера долей и номинальной стоимости, состава участников см. раздел 13 «События после отчетной даты и заявления о непрерывности деятельности» настоящих Пояснений.

1.4. Описание деятельности Общества

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика. Дополнительными видами деятельности Общества являются:

Разработка гравийных и песчаных карьеров, добыча глины и каолина;

- ~ Прочие виды полиграфической деятельности;
- ~ Производство пластмассовых изделий, используемых в строительстве;
- ~ Производство огнеупорных изделий;
- ~ Ремонт машин и оборудования;
- ~ Строительство жилых и нежилых зданий;
- ~ Разборка и снос зданий;
- ~ Подготовка строительной площадки;
- ~ Производство дренажных работ на сельскохозяйственных землях, землях лесных территорий, а также на строительных площадках;
- ~ Перевозка прочих грузов;
- ~ Деятельность по складированию и хранению;
- ~ Деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками;
- ~ Деятельность по оказанию консультационных и информационных услуг;
- ~ Вложения в ценные бумаги и деятельность дилерская;
- ~ Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- ~ Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;
- ~ Общество не имеет филиалов и представительств.

1.5. Сведения о лицензиях

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, не является лицензируемой.

2 Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями и Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом, Положениями и Федеральными стандартами.

3 Информация об учётной политике

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 года № 106н:

- ~ допущения имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- ~ допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- ~ допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- ~ допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2024 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

4 Основные средства

4.1. Положения учетной политики по учету основных средств

Обществом в составе объектов основных средств учитываются активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными в п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Активы, удовлетворяющие положениям п. 4 ФСБУ 6/2020, стоимостью до 100 000 рублей за единицу включительно, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10.21 «Малоценное оборудование и запасы».

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Уровень существенности признается равным 100 000 руб.

Учет основных средств ведется Обществом по следующим группам:

- ~ здания;
- ~ сооружения;
- ~ машины и оборудование;
- ~ транспортные средства;
- ~ производственный и хозяйственный инвентарь;
- ~ завершенные капитальные вложения на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания;
- ~ права пользования активами, если они соответствуют критериям их признания в составе основных средств.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования для приобретенных объектов основных средств в целях бухгалтерского учета определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с 1 числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к учету и прекращается с 1 числа месяца, следующего за месяцем списания.

Расходы на государственную регистрацию недвижимого имущества, не включенные в первоначальную стоимость основного средства, признаются в составе текущих расходов.

Проценты по полученным займам и кредитам, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в его первоначальную стоимость.

Общество проверяет элементы амортизации основных средств на соответствие условиям их использования по состоянию на 31 декабря, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- срок полезного использования более, чем на 5%;
- ликвидационная стоимость более, чем на 10%.

4.2. Раскрытие информации о наличии и движении основных средств

Таблица 2

Группы объектов основных средств	период	Изменения за период					На конец периода			
		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства – всего	2024	240	(240)	18 941	-	(3 535)	-	-	19 181	(3 775)
	2023	240	(240)	-	-	-	-	-	240	(240)
Здания и сооружения	2024	-	-	18 304	-	(3 471)	-	-	18 304	(3 471)
	2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины, оборудование, транспортные средства	2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие виды основных средств	2024	240	(240)	637	-	(64)	-	-	877	(304)
	2023	240	(240)	-	-	-	-	-	240	(240)
Из них ОС, по которым не начисляется амортизация	2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация об основных средствах (тыс.руб.)

5 Запасы

5.1. Положения учетной политики по учету запасов и информация об изменении показателей

Обществом в составе запасов учитываются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы признаются в бухгалтерском учёте по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Формирование фактической себестоимости запасов осуществляется без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

В составе запасов Обществом учитываются затраты на строительство жилых домов, отраженные по дебету счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», представляющие собой незавершенное производство. Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

На счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» аналитический учет организован в разрезе объектов строительства, статей затрат и способов строительства.

К счету 08.33 открыты следующие субсчета:

- ~ 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»;
- ~ 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов хозяйственным способом»;
- ~ 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика».

На субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» учитываются прямые затраты, связанные со строительством:

- ~ Расходы на выкуп земельного участка;
- ~ Амортизация основных средств, используемых при строительстве;
- ~ Земельный налог;
- ~ Услуги подрядчиков по проектированию, оформлению, регистрации, согласованию, строительско-монтажным работам;
- ~ Плата за подключение к сетям водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения;
- ~ Расходы на благоустройство и содержание строительных площадок, в том числе на уборку территории, вывоз мусора и освещение;
- ~ Расходы на содержание пожарной и сторожевой охраны;
- ~ Прочие прямые расходы, связанные со строительством.

На субсчете 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика» учитываются затраты, связанные с управлением заказчика-застройщика. Данные затраты изначально учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», затем пропорционально сумме расходов по дебету счета 08.33.1 списываются с кредита счета 26 в дебет счета 08.33.3. В состав расходов включаются:

- ~ Амортизация основных средств, используемых для управленческих нужд;
- ~ Расходы на оплату труда управленческого персонала;
- ~ Расходы на оплату работ нештатного персонала по договорам гражданско-правового характера;
- ~ Командировочные расходы;
- ~ Прочие административно-управленческие расходы.

После окончания строительства и передачи объектов покупателям, сумма затрат с кредита счета 08.33 списывается в дебет счета 43 «Готовая продукция», с кредита счета 43 в дебет счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

Стоимость малоценного оборудования и запасов, учитываемых на счете 10.21, списывается на расходы текущего периода в момент оприходования:

Дт 10.21.1 Кт 60.01 – поступление малоценного оборудования и запасов

Дт 20(26) Кт 10.21.2 – выбытие малоценного оборудования и запасов.

Обществом запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

В 2024 году была изменена учетная политика в части учета общехозяйственных расходов и формирования стоимости объектов строительства, был произведен ретроспективный пересчет показателей строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г., 31.12.2023 года, а также изменен показатель на 31.12.2024 года. В первоначальной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год ретроспективный пересчет показателей строки 1210 «Запасы» на 31.12.2022 года и 31.12.2023 года был произведен некорректно, в связи с чем представлена исправленная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 год с корректным ретроспективным пересчетом.

Таблица 3
Изменение показателей строки 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Отчетность	На 31.12.2022	На 31.12.2023	На 31.12.2024
Отчетность за 2022 год	487 975		
Отчетность за 2023 год	487 975	499 001	
Отчетность за 2024 год	487 975	508 821	629 223
Исправленная отчетность за 2024 год	501 272	520 984	641 386

5.2. Раскрытие информации о запасах

Таблица 4
Информация о запасах (тыс. руб.)

Запасы по видам	на 31 декабря 2024 г.		на 31 декабря 2023г.		на 31 декабря 2022 г.	
	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	641 386	-	520 984	-	501 272	-
В т.ч. затраты в незавершенном производстве	641 386	X	520 984	X	501 272	X

В составе незавершенного производства учтены затраты на строительство жилого комплекса по ул. Тургенева в Нижегородском районе г. Нижний Новгород, в том числе:

Таблица 5
Расшифровка статей затрат на строительство (тыс. руб.)

Статьи затрат	На 01.01.2023	Поступило в 2023 году	На 01.01.2024	Поступило в 2024 году	Выбыло в 2024 году	На 31.12.2024
Всего, в том числе:	501 272	19 712	520 984	138 706	18 304	641 386
Выкуп земельного участка	431 862	-	431 862		18 304	413 558
Расходы по договору комплексного развития территорий и получению разрешения на строительство				62 680		62 680
Земельный налог	1 555	1 040	2 595	2 780	-	5 375
Плата за подключение к сетям теплоснабжения, энергоснабжения и водоснабжения	68	-	68	-	-	68
Расходы на благоустройство и содержание строительных площадок, в том числе на уборку территории, вывоз мусора и освещение	460	174	634	-	-	634
Расходы по содержанию или найму пожарной и сторожевой охраны	5 318	925	6 243	-	-	6 243
Услуги сторонних организаций при оформлении и регистрации	5 669	-	5 669	9 428	-	15 097
Услуги сторонних организаций при проектировании, проведении изыскательских работ	43 043	8 937	51 980	48 742	-	100 722
Амортизация ОС	-	-	-	3 713	-	3 713
Водоснабжение для выполнения СМР	-	-	-	216	-	216
Услуги связи, Интернет	-	-	-	17	-	17
Командировочные расходы	-	-	-	686	-	686
Консультационные услуги	-	-	-	20	-	20
Материальные расходы	-	-	-	85	-	85
Оплата нештатному персоналу (договор ГПХ)	-	1 455	1 455	1 995	-	3 450
Отчисления на ФОТ административного персонала	-	-	-	701	-	701
Представительские расходы	-	-	-	229	-	229
Расходы, связанные со служебными разъездами	-	-	-	145	-	145
ФОТ административного персонала	-	-	-	3 952	-	3 952
Управленческие и хозяйственные расходы	13 297	7 181	20 478	3 317	-	23 795

Сумма авансов, уплаченных Обществом в связи со строительством жилого комплекса, на отчетную дату 31 декабря 2024 года составляет 49 462 тыс.руб., в том числе:

- ~ за услуги при проектировании, проведении изыскательских работ – 1 000 тыс.руб.
- ~ за инженерно-геодезические изыскания – 50 тыс.руб.
- ~ за подключение к системе водоснабжения – 3 162 тыс.руб.
- ~ за подключение к системе теплоснабжения – 3 000 тыс.руб.
- ~ за технологическое присоединение в электросетям – 34 790 тыс.руб.
- ~ за обследование опор сети теплоснабжения – 30 тыс.руб.
- ~ за проведение экспертизы проектной документации – 1 450 тыс.руб.
- ~ за услуги в области градостроительной деятельности и комплексного освоения территории – 5 950 тыс.руб.
- ~ за демонтаж пожарного гидранта в водопроводном колодце – 30 тыс.руб.

6 Дебиторская и кредиторская задолженность

6.1. Положения учетной политики по учету дебиторской и кредиторской задолженности

В Обществе учет дебиторской задолженности ведется по её видам:

- расчеты с покупателями и заказчиками за отгруженные товары (работы, услуги);
- авансы выданные;
- расчеты с прочими дебиторами.

Учет кредиторской задолженности ведётся по её видам:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- авансы полученные;
- расчеты с персоналом по оплате труда;
- расчеты по налогам и страховым взносам;
- расчеты с прочими кредиторами.

В бухгалтерском учете дебиторская задолженность определяется в размере дохода (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества, с которым она связана.

Общество дебиторскую и кредиторскую задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, учитывает, как долгосрочную и отражает в составе долгосрочной задолженности в соответствии с предусмотренными в договорах сроками погашения, если срок их обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Текущая часть долгосрочной задолженности отражается в составе показателя краткосрочной задолженности (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты).

Общество создаёт резерв по сомнительным долгам в следующих размерах (в зависимости от количества месяцев просрочки платежей):

- менее 45 дней – в размере 0% от суммы просроченной дебиторской задолженности;
- свыше 45 до 90 дней включительно – в размере 50% от суммы просроченной дебиторской задолженности;
- свыше 90 дней – в размере 100% от суммы просроченной дебиторской задолженности.

Для дебиторов, находящихся в стадии возбуждения процедуры банкротства:

- до 45 дней включительно – в размере 50% от суммы просроченной дебиторской задолженности;
- свыше 45 дней – в размере 100% от суммы просроченной дебиторской задолженности.

Резерв по сомнительным долгам создается по каждому сомнительному долгу в соответствии с правилами, установленными законодательством.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, не реальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа руководителя Общества, и относятся на счет резерва сомнительных долгов либо на финансовые результаты, если в период, предшествующий отчетному, суммы этих долгов не резервировались.

Списание долга в убыток не является аннулированием задолженности. Эта задолженность отражается за бухгалтерским балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника, за исключением задолженности по ликвидированным организациям.

Суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной

инвентаризации, письменного обоснования и приказа руководителя Общества и относятся на финансовые результаты.

6.2. Раскрытие информации о дебиторской задолженности

Таблица 6

Информация о дебиторской задолженности (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность по видам	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Дебиторская задолженность – всего	59 640	-	122 672	-	88 619	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	0	-	0	-	0	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	59 640	-	122 672	-	88 619	-
в т. ч. : Покупатели и заказчики	2 109	-	913	-	3 403	-
Авансы выданные	51 314	-	103 807	-	65 536	-
Прочие дебиторы	6 217	-	17 952	-	19 680	-

6.3. Раскрытие информации о кредиторской задолженности

Таблица 7

Информация о кредиторской задолженности (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность по видам	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Кредиторская задолженность - всего	17 789	407 409	12 596
Долгосрочная кредиторская задолженность всего	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность, в т. ч.	17 789	407 409	12 596
Поставщики и подрядчики	15 657	5 408	11 560
Авансы полученные	666	1 536	170
Прочие кредиторы	14	400 168	371
Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами	1 452	297	495

Просроченная и нереальная к взысканию дебиторская и кредиторская задолженность, а также дебиторская и кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности отсутствует.

7 Кредиты и займы

7.1. Положения учетной политики по кредитам и займам

Обществом долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, учитываются до истечения указанного срока в составе долгосрочной задолженности. Краткосрочная часть долгосрочных кредитов и займов учитывается в составе краткосрочной задолженности.

По заемным средствам, срок погашения которых по договору займа и кредита не превышает 12 месяцев, учитываются в составе краткосрочной задолженности.

Проценты, начисленные по заемным средствам с целью рациональной организации бухгалтерского учета, включаются в состав прочих (операционных) расходов по начислению.

7.2. Раскрытие информации о кредитах и займах

В 2023-2024 годах Общество получило от других юридических лиц долгосрочные беспроцентные и процентные займы на общую сумму 109 525 тыс. руб. со сроком погашения в декабре 2026 года. Погашено займов на общую сумму 269 087 тыс.руб. Начислены проценты за пользование заемными средствами в сумме 33 тыс.руб.

Таблица 8
Информация о долгосрочных и краткосрочных кредитах и займах (тыс. руб.)

Кредиты и займы по видам	Период	На начало периода	Изменения за отчетный период			На конец периода
			получено (начислено)	погашено (уплачено)	реклассифицировано	
Долгосрочные кредиты и займы, в т.ч.	2024	235 754	109 558	275 374	-	69 938
	2023	168 976	66 778	-	-	235 754
Долгосрочные займы	2024	229 500	109 525	269 087	-	69 938
	2023	168 500	61 000	-	-	229 500
проценты, начисленные по долгосрочным кредитам и займам	2024	6 254	33	6 287	-	-
	2023	476	5 778	-	-	6 254
Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч.	2024	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-

8 Доходы и расходы, финансовые результаты

8.1. Положения учетной политики по учету доходов и расходов

- Общество определяет доходы по следующим видам деятельности:
- вознаграждение застройщика, полученное при строительстве объекта (экономия от использования средств финансирования строительства);
- арендные платежи;
- реализация материалов;
- прочая реализация.

Вознаграждение застройщика представляет собой разницу между суммой денежных средств, внесенных дольщиками и суммой, затраченной непосредственно на строительство объекта.

В соответствии с нормами НК РФ к средствам целевого финансирования приравниваются средства участников долевого строительства, размещенные на эскроу-счетах в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Расходы организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются отдельно как

произведенные в рамках целевого финансирования. Использованием по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, являются прочими доходами.

- ~ реализация прочего имущества;
- ~ списание просроченной кредиторской задолженности,
- ~ начисленные проценты по выданным займам,
- ~ пени за просрочку оплаты по договорам и др.

Обществом учет расходов, связанных со строительством объектов в рамках договоров долевого участия, осуществляется на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов. В бухгалтерском балансе сальдо по счету 08.33 отражается как незавершенное производство в составе запасов по строке 1210. После окончания строительства сумма фактических затрат на возведение объектов списывается с Кт счета 08.33 в Дт счета 43 «Готовая продукция».

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются административно-управленческие и общехозяйственные расходы.

Если наряду с деятельностью заказчика-застройщика Общество получает доходы от других видов деятельности, то в этом случае общехозяйственные расходы распределяются на расходы, подлежащие отражению в составе текущих расходов (списываются в Дт счета 90.08.1) и отражению в составе расходов на содержание заказчика-застройщика (списываются в Дт счета 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика»). Распределение производится в следующем порядке:

- 1) Сумма расходов Дт 08.33.1 + выручка от реализации без НДС (Кт 90.01.1 – Дт 90.03);
- 2) Определяется процент расходов по Дт 08.33.1 и выручки без НДС:
 - $\text{Дт } 08.33.1 / (\text{Сумма расходов Дт } 08.33.1 + \text{выручка от реализации без НДС (Кт } 90.01.1 - \text{Дт } 90.03)) * 100 = \text{Доля } 1(\%)$
 - $\text{выручка от реализации без НДС} / (\text{Сумма расходов Дт } 08.33.1 + \text{выручка от реализации без НДС (Кт } 90.01.1 - \text{Дт } 90.03)) * 100 = \text{Доля } 2(\%)$
- 3) Сумма расходов по Дт счета 26 * Долю 1(%) списывается с Кт счета 26 в дебет счета 08.33.3
- 4) Сумма расходов по Дт счета 26 * Долю 2 (%) списывается с Кт счета 26 в дебет счета 90.08.1

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Все остальные расходы признаются прочими и учитываются на счете 91.02 «Прочие расходы».

8.2. Раскрытие информации о доходах и расходах

В составе выручки Обществом отражены доходы от сдачи в аренду нежилых помещений в здании, учтенном на балансе Общества в составе основных средств.

Сумма общехозяйственных расходов в 2023 году составила 8788 тыс.руб. Распределено на содержание заказчика-застройщика 6958 тыс.руб., учтено в составе управленческих расходов и отражено в отчете о финансовых результатах 1830 тыс.руб. В 2024 году сумма общехозяйственных расходов составила 7384 тыс.руб. Распределено на содержание заказчика-

застройщика 7218 тыс.руб., учтено в составе управленческих расходов и отражено в отчете о финансовых результатах 165 тыс.руб.

Таблица 9
Расшифровка управленческих расходов (тыс. руб.)

Статья управленческих расходов	2024 год	2023 год
Представительские расходы	5	
Юридические и консультационные услуги	10	
Обслуживание информационных систем (РБИ)	2	
Оплата нештатному персоналу (ГИХ)	-	101
Отчисления на ФОТ административного персонала	16	157
Аудиторские услуги	4	
ФОТ административного персонала	91	914
Прочие административно-управленческие	17	468
Расходы, связанные со служебными разъездами административно-управленческого персонала, служебные командировки	19	56
Услуги связи, интернет	-	10
Затраты на ИТ	-	1
Нотариальные услуги	-	2
Списание материалов	-	121
Амортизация ОС предназначенная для обслуживания аппарата управления	1	
ИТОГО	165	1 830

В результате изменения учетной политики в части учета управленческих расходов был произведён ретроспективный пересчет показателей отчета о финансовых результатах за 2023 год. В первоначально представленной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год показатели за 2023 год были представлены некорректно без ретроспективного пересчета. В неуправленном отчете о финансовых результатах за 2024 год изменены показатели 2023 года:

Таблица 10
Изменение показателей 2023 года в отчете о финансовых результатах (тыс. руб.)

Наименование показателя	№ строки	Сумма в отчете за 2023 год	Сумма в отчете за 2024 год до неуправления	Сумма в отчете за 2024 год после неуправления
Управленческие расходы	2220	10 244	8 788	1 830
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 600)	(5 921)	1 037
Прочие доходы	2340	91	8 183	91
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(13 994)	(4 223)	(5 357)
Налог на прибыль	2410	2 840	924	924
В т.ч. отложенный налог на прибыль	2411	2 840	924	924
Чистая прибыль (убыток)	2400	(11 154)	(3 299)	(4 433)
Совокупный финансовый результат периода	2500	(11 154)	(3 299)	(4 433)

Также в связи с ретроспективным пересчетом управленческих расходов в неуправленном бухгалтерском балансе за 2024 год изменена сумма нераспределенной прибыли по строке 1370 бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г., 31.12.2023 г., 31.12.2024 г.

Таблица 11

Изменение показателей строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»
(тыс. руб.)

Отчетность	На 31.12.2022	На 31.12.2023	На 31.12.2024
Отчетность за 2022 год	5 880		
Отчетность за 2023 год	5 880	(5 274)	
Отчетность за 2024 год	5 880	2 581	3 639
Неправленная отчетность за 2024 год	19 177	14 744	15 802

В бухгалтерском учете корректировка нераспределенной прибыли произведена в октябре 2025 года.

Таблица 12

Расшифровка прочих доходов и расходов (тыс. руб.)

Виды прочих платежей и поступлений	2024 год	2023 год
Всего по строке 2340 «Прочие доходы», в том числе	342	91
Прибыль прошлых лет	12	37
Переплата по внебюджетным платежам, разница в тарифах	-	-
Списанная кредиторская задолженность	330	-
Оценочные обязательства по оплате труда	-	54
Всего по строке 2350 «Прочие расходы», в том числе	1 849	707
Госпошлина	434	46
Транспортный налог		1
Непроизводственные расходы		44
ДКП смена учредителей		10
Прибыль(убыток) прошлых лет	4	528
Расходы на услуги банков	51	53
Списанная дебиторская задолженность	720	-
Система видеонаблюдения		18
Новогодние подарки	-	8
Налог на имущество	638	-

9 Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете оценочное обязательство по оплате отпусков на последний день каждого отчетного периода.

Оценочные обязательства отражаются Обществом на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

По состоянию на 31.12.2024 года сумма оценочного обязательства по оплате отпусков составила 43 тыс.руб., на 31.12.2023 – 417 тыс. руб., на 31.12.2022 – 439 тыс.руб.

10 Налог на прибыль

В бухгалтерском учете отражены постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы,

рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств и активов» и «Отложенных налоговых обязательств и активов».

Сумма текущего налога на прибыль сформирована в бухгалтерском учете путем отражения:

- условного дохода (расхода);
- отложенного налогового актива;
- отложенного налогового обязательства.

Общество формировало показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежемесячно.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражены развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств, за исключением случаев, когда отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство сформированы по одному объекту учета.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов и обязательств составляет 20%.

Таблица 13
Расшифровка отложенных налоговых активов (тыс. руб.)

Статьи затрат	На 01.01.2023	Выбыло в 2023 году	На 31.12.2023	Поступило в 2024 году	Выбыло в 2024 году	На 31.12.2024 г.
Отложенные налоговые активы всего, в том числе	-	-	924	2 047	1 151	1 820
Материалы	-	-	116	47	-	162
Основные средства	-	-	-	868	-	868
Оценочные обязательства и резервы	-	-	12	3	-	14
Убыток текущего периода	-	-	796	155	177	774
Убытки прошлых лет	-	-	-	974	974	-
Отложенные налоговые обязательства всего, в том числе	-	-	-	868	-	868
Основные средства	-	-	-	868	-	868

Отложенное налоговое обязательство в сумме 868 тыс.руб. и отложенный налоговый актив в сумме 868 руб. на 31.12.2024 года образовались по одному объекту основных средств, поэтому отражены в ~~неправленном~~ бухгалтерском балансе свернуто.

В связи с изменением учетной политики в 2024 году произведён ретроспективный пересчет показателей строк 1180 «Отложенные налоговые активы» и 1420 «Отложенные налоговые обязательства» на 31.12.2023 г.

Таблица 14
Изменение показателей строк 1180 и 1420 бухгалтерского баланса (тыс. руб.)

Период	1180 «Отложенные налоговые активы»		1420 «Отложенные налоговые обязательства»
	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2024
Отчетность за 2023 год	2 840	-	-
Отчетность за 2024 год	924	1 819	868
Исправленная отчетность за 2024 год	924	951	-

11 Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон сгруппирован исходя из содержания отношений между предприятиями с учетом требования приоритета содержания перед формой. Согласно положениям ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (связанными сторонами), могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые участвуют в совместной деятельности;

в) организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, и негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников такой организации или иной организации, являющейся связанной стороной организации, составляющей бухгалтерскую отчетность.

Связанными сторонами ООО «СЗ «ИДЕЛЬ» являются аффилированные лица: руководитель и участники, которым принадлежит более 20% доли в уставном капитале. В совместной деятельности ООО «СЗ «ИДЕЛЬ» не участвует, а также не является участником в уставных капиталах других организаций.

Таблица 15
Перечень связанных сторон за 2023 - 2024 гг.

Наименование	ИНН	Вид влияния
Гадиев Руслан Ринаатович	024501268182	Директор с 17.02.2021 по 13.02.2025 г.
Салихов Ринат Рабисович	027406172221	Учредитель с 15.03.2021 по 11.09.2023 г., с 19.06.2024 по 30.01.2025 г. На 31.12.2022 года доля 100% (400010 тыс.руб.), на 31.12.2023 года доля 0%, на 31.12.2024 года доля 49% (308282,8 тыс.руб.), на 31.10.2025 – 0%
ООО «Виразж»	0278912673	Учредитель с 11.09.2023 по настоящее время. На 31.12.2023 доля 99% (9,9 тыс.руб.), на 31.12.2024 доля 34,05% (214228,6 тыс.руб.), на 31.10.2025 – 100% (10 тыс.руб.)

Таблица 16
Информация об операциях со связанными сторонами за 2023 – 2024 годы (тыс.руб.)

Наименование	Операции со связанной стороной
--------------	--------------------------------

связанной стороны	Вид операций	2023 год	2024 год
Салихов Ринат Рабисович	Погашение займа	11 649	
	Уменьшение стоимости доли в уставном капитале	400 000	
	Приобретение доли в уставном капитале		308 283
ООО «Виразж»	Займы полученные (получение)	40 050	3 900
	Займы полученные (погашение)		134 150
	Перевод долга (новый должник)	11 649	
	Перевод долга (новый кредитор)	400 000	
	Зачет встречных требований		522 501

Размер вознаграждений основному управленческому персоналу составил:

В 2023 году – 2 791 тыс. руб., в том числе заработная плата – 2 402 тыс.руб., страховые взносы – 389 тыс.руб.;

В 2024 году – 3 028 тыс. руб., в том числе заработная плата – 2 600 тыс.руб., страховые взносы – 428 тыс.руб.

Таблица 17

Дебиторская и кредиторская задолженность связанных сторон (тыс.руб.)

Наименование связанной стороны	Вид задолженности	На 31.12.2022	На 31.12.2023	На 31.12.2024
Кредиторская задолженность				
ООО «Виразж»	Кредиторская задолженность по займу	94 100	134 150	3 900
	Кредиторская задолженность по соглашению о переводе долга		388 361	
ИТОГО		94 100	522 511	3 900
Дебиторская задолженность				
Салихов Р.Р.	Дебиторская задолженность по займу	11 649		

12 События после отчётной даты и заявление о непрерывности деятельности Общества

По состоянию на 31.12.2024 года размер уставного капитала составлял 629 149 тыс.руб., в том числе:

1. ООО «ВИРАЖ» - 214 229 тыс. руб. (34,05%);
2. ООО «БЦ АТЛАНТ» - 20 559 тыс. руб. (3,27%).
3. ООО «БЦ «ПАНОРАМА» - 33 798 тыс. руб. (5,37%);
4. ООО «НАСЛЕДИЕ» - 26 415 тыс. руб. (4,2%);
5. ООО «БЦ АЙГУЛЬ» - 25 865 тыс. руб. (4,11%);
6. Салихов Р.Р. – 308 283 тыс.руб. (49%).

30 января 2025 г. произошла смена участников общества без изменения размера уставного капитала. В результате продажи доли Салиховым Р.Р. ООО «БЦ «ПАНОРАМА» изменился состав участников и размеры их долей:

1. ООО «ВИРАЖ» - 214 229 тыс. руб. (34,05%);
2. ООО «БЦ АТЛАНТ» - 20 559 тыс. руб. (3,27%).
3. ООО «БЦ «ПАНОРАМА» - 342 081 тыс. руб. (54,37%);

4. ООО «НАСЛЕДИЕ» - 26 415 тыс. руб. (4,2%);
5. ООО «БЦ АЙГУЛЬ» - 25 865 тыс. руб. (4,11%);

30 мая 2025 года решением общего собрания участников размер уставного капитала был уменьшен до 10 тыс.руб., в результате чего изменилась стоимость долей участников:

1. ООО «ВИРАЖ» - 3 405 руб. (34,05%);
2. ООО «БЦ АТЛАНТ» - 327 руб. (3,27%);
3. ООО «БЦ «ПАНОРАМА» - 5 437 руб. (54,37%);
4. ООО «НАСЛЕДИЕ» - 420 руб. (4,2%);
5. ООО «БЦ АЙГУЛЬ» - 411 руб. (4,11%);

Данные изменения зарегистрированы в ЕГРЮЛ 08.09.2025 г.

08 октября 2025 года ООО «БЦ АТЛАНТ», ООО «БЦ «ПАНОРАМА», ООО «НАСЛЕДИЕ» и ООО «БЦ АЙГУЛЬ» вышли из состава участников Общества, их доли перешли к ООО «ВИРАЖ». По состоянию на 31.10.2025 г. ООО «ВИРАЖ» является единственным участником Общества с долей 100% (10 тыс.руб.).

После отчетной даты с 01.01.2025 по 31.10.2025 г. происходила смена руководителей:

- ~ до 13.02.2025 года директором Общества являлся Гадиев Р.Р.;
- ~ с 14.02.2025 по 20.03.2025 г. исполняющей обязанности директора являлась Левицкая З.Р.;
- ~ с 21.03.2025 по настоящее время директором является Султанов А.А.

В 2025 году Обществом получено разрешение на строительство объекта «Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по улице Тургенева в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, 1-4 этапы строительства» № 25-18-06/07/1500-2025 от 18.02.2025 г., выдано Министерством строительства Нижегородской области.

Обществом проведена идентификация и оценка рисков, разработаны мероприятия по их минимизации.

Таблица 18
Мероприятия по минимизации рисков

Идентифицированные риски	Мероприятия по минимизации рисков
<p>Финансовые риски:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) повышение стоимости материалов; 2) повышение стоимости подрядных и субподрядных работ; 3) невыполнение контрагентами условий договоров 	<ol style="list-style-type: none"> 1) учет предполагаемого роста цен в расчетах себестоимости; 2) Заключение долгосрочных контрактов с поставщиками с фиксированной ценой; 3) предоставление подрядчикам большого объема работ с фиксированной ценой 4) тщательный контроль расходов, резервирование средств на непредвиденные ситуации; 5) хеджирование - использование финансовых инструментов (форвардные контракты, опционы) для защиты от колебаний цен на материалы; 6) предоставление подрядчиками банковской гарантии на возврат аванса, выполнения условий контрактов и гарантийных обязательств

Идентифицированные риски	Мероприятия по минимизации рисков
<p>Технические риски:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ошибки в проектировании; 2) Недостатки материалов и конструкций; 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Контроль качества материалов и работ: регулярные проверки, использование сертифицированных материалов; 2) применение BIM-моделирования для прогнозирования рисков на всех стадиях проекта, включая проектирование, строительство и эксплуатацию
<p>Экологические риски: невыполнение экологических норм и требований</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) мониторинг требований к экологическим стандартам; 2) поддержание коммуникации с экологическими организациями для снижения экологических рисков
<p>Правовые:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) несоответствие проектной документации законодательным нормам, 2) проблемы с получением разрешений и лицензий. 	<ol style="list-style-type: none"> 1) контроль соответствия проектной документации нормативным актам, получение необходимых разрешений и лицензий; 2) мониторинг правовых норм, влияющих на проект, требований к экологическим стандартам 3) отслеживание изменений в налоговом и строительном законодательстве, которые могут повлиять на проект
<p>Социальные:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) сопротивление местного населения или правозащитных организаций; 2) недовольство работников условиями труда 	<ol style="list-style-type: none"> 1) поддержание коммуникации с местными сообществами для снижения социальных рисков; 2) вовлечение местных жителей и НКО в обсуждение проекта; 3) информирование общественности, регулярное предоставление информации о проекте, его этапах и мерах по минимизации негативного воздействия; 4) реализация проектов, направленных на поддержку местных сообществ (например, создание рабочих мест для жителей района, финансирование социальных объектов); 5) регулярные проверки условий труда, использование средств индивидуальной защиты, соблюдение графиков работ и норм безопасности; 6) повышение квалификации сотрудников в области охраны труда и техники безопасности; 7) обеспечение санитарно-бытовых помещений, организация питания и отдыха для работников.
<p>Риски, связанные с управлением проектом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) неправильная организация труда; 2) недостаток коммуникации между участниками проекта 	<ol style="list-style-type: none"> 1) анализ проектной документации на предмет наличия неточностей 2) Бенчмаркинг — сравнение с аналогичными реализованными проектами для выявления типичных угроз; 3) Чёткое распределение ролей — назначение ответственных за управление конкретными рисками; 4) Регулярные совещания команды для актуализации рисков и планов реагирования 5) фиксация всех изменений, актов, протоколов испытаний

Идентифицированные риски	Мероприятия по минимизации рисков
<p>Рыночные риски:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) снижение платежеспособности потенциальных покупателей в связи с ростом процентных ставок по ипотечным кредитам; 2) риск неполучения финансирования; 3) конкуренция 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Регулярный мониторинг рыночных тенденций, использование экономических моделей для прогнозирования рисков; 2) Адаптация цен в зависимости от рыночных условий, включение в договоры механизмов корректировки стоимости при изменении внешних факторов; 3) Защита от финансовых потерь в случае негативных событий, страхование профессиональной ответственности или рисков невыполнения обязательств контрагентами 4) Оценка платёжеспособности контрагентов, диверсификация контрагентской базы, страхование кредитов

Риск в условиях СВО ?

Общество заявляет, что прекращения деятельности заказчика-застройщика, генерального подрядчика не планирует. Общество сохраняет способность погасить кредиторскую задолженность в установленные договорами сроки, не имеет запасов неликвидных материалов (товаров) и планирует продолжить свою деятельность в выбранном сегменте рынка.

Директор

Главный бухгалтер

31 октября 2025 г.



Султанов А.А.

Мифтахутдинова Ф.М.

