

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО Специализированный застройщик «НАСЛЕДИЕ»
ЗА 2025 ГОД**

Раздел 1. Общая информация об Обществе

Наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «НАСЛЕДИЕ»

Сокращенное наименование: ООО СЗ «НАСЛЕДИЕ»

Юридический адрес: 394016, Воронежская обл., г. Воронеж, улица Солнечная, дом № 66В, кв. 1

Почтовый адрес: 394016, Воронежская обл., г. Воронеж, улица Солнечная, дом № 66В, кв. 1

ИНН (КПП): 3662290160 (366201001) ОГРН: 1203600040401

Дата государственной регистрации: 18 декабря 2020 г.

Обособленные подразделения в Обществе отсутствуют.

Основной вид деятельности Общества согласно ОКВЭД: Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество не осуществляет виды деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с законодательством РФ.

Среднесписочная численность работников Общества:

- в 2025 году – 1 человек;

- в 2024 году – 1 человек;

- в 2023 году – 1 человек;

Учредительным документом, регламентирующим деятельность Общества, является Устав, утвержденный Решением учредителя ООО СЗ «НАСЛЕДИЕ» № 09-06/22 от 09 июня 2022 г.

Высшим органом Общества является общее собрание участников Общества. Уставом Общества Совет директоров не предусмотрен.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – директором.

Директор Общества:

Рудиков Сергей Игоревич, назначен Решением учредителя от 21 октября 2022 г.

Раздел 2. Основа представления информации в отчетности и основные положения учетной политики.

2.1 Основа представления информации в отчетности

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – бухгалтерская отчетность) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации, а также на основании положений Учетной политики Общества на 2025 год, утвержденной приказом от 28.12.2024г. № 1-УП-БУ-25.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.2 Основные положения учетной политики

В течение финансово-хозяйственной деятельности за период 2024 – 2025 годы Общество применяло следующие основные положения учетной политики:

Основные положения учетной политики	Использование варианта положения учетной политики в отчетных периодах	
	2025 г.	2024 г.
Метод списания ТМЦ в производство по средней себестоимости	+	+
Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную: (в момент, когда срок исполнения обязательств менее года)	+	+

2.2.1 Запасы

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Материально-производственные запасы (МПЗ) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Исчисление средних оценок фактической себестоимости материалов при списании (отпуске) осуществляется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц (отчетный период).

Объекты недвижимого имущества, приобретенные для продажи в ходе обычной деятельности организации, отражаются в учете на счете 41 «Товары». Оценка таких товаров при продаже или ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы товара.

Капитальными вложениями в строительство жилых и нежилых зданий для продажи признаются жилые и нежилые объекты (далее – объекты), которые строятся организацией-застройщиком исключительно подрядным способом, и которые предназначены для дальнейшей продажи в рамках договоров долевого участия и договоров купли-продажи.

Учитываются такие активы на счете 43 «Готовая продукция» в разрезе квартир и нежилых помещений.

2.2.2 Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств (ОДДС)

В ОДДС не отражается:

- движение денежных средств между кассой и расчетными счетами;

В ОДДС отражаются свернуто:

выданные и погашенные займы в течение 3 месяцев.

Информация о денежных средствах отражается без учета внутреннего оборота по счетам учета денежных средств. Сведения о движении денежных средств Общества представляются в валюте РФ.

2.2.3 Выручка

Общество признает выручку по начислению при соблюдении условий, предусмотренных ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка по договорам купли-продажи (далее – ДКП) жилых и нежилых помещений и финансовый результат (экономия) застройщика по ДДУ.

Датой возникновения «экономии» застройщика признается дата разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства. Финансовый результат (экономия) застройщика по ДДУ определяется в целом по объекту строительства многоквартирного дома (МКД) как совокупная разница доходов и расходов в части ДДУ, связанных со строительством МКД.

Выручка по договорам купли-продажи жилых и нежилых помещений отражается после регистрации права собственности на покупателя.

К прочим доходам относятся иные доходы.

2.2.4 Признание расходов

Расходы на госпошлины при регистрации права собственности на жилые и нежилые помещения по ДКП, произведённые до передачи их покупателю, относятся непосредственно на увеличение их себестоимости (в Дт 43). Так называемые «опоздавшие» расходы, которые возникают после окончания строительства и подписания акта ввода в эксплуатацию объекта (например, благоустройство территории, отделка и т.п.) распределяются на счете 43 «Готовая продукция» пропорционально общей себестоимости квартир, отраженных на этом счете. При этом, предварительно эти расходы аккумулируются на счете 26 по субконто «Распределяемые расходы».

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются управленческие расходы (зарплата сотрудников, офисные расходы), а также текущие расходы по содержанию дома (до заключения договоров между собственниками квартир и снабжающими организациями). На конец отчетного периода указанные расходы в полной сумме списываются в дебет счета 90, субсчет 90.8 «Управленческие расходы».

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на счете 44 «Расходы на продажу» учитываются расходы, связанные с продажей квартир и нежилых помещений, включая услуги агента и рекламные расходы. На конец отчетного периода указанные расходы в полной сумме списываются в дебет счета 90, субсчет 90.7 «Расходы на продажу».

После завершения строительства (подписания акта приема-передачи объекта) проценты и дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов.

Остальные расходы признаются прочими расходами.

Раздел 4. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса

Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	591 089	-	385 568	(53)	-	-	X	X	976 604	-
	3а 2024 г.	268 789	-	322 300	-	-	-	X	X	591 089	-
в том числе:											
Товары	3а 2025 г.	-	-	11 051	(53)	-	-	-	-	10 998	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство (Капитальные вложения в строительство жилого дома)	3а 2025 г.	591 089	-	374 517	-	-	-	-	-	965 606	-
	3а 2024 г.	268 789	-	322 300	-	-	-	-	-	591 089	-

4.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	965 606	591 089	268 789

Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии дебиторской задолженности со сроками погашения более 12 месяцев и менее 12 месяцев приведена в таблице пояснений по видам задолженности.

4.3 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	29 389	-	751	-	(21 966)	-	-	-	8 174	-
	3а 2024 г.	108 106	-	524	-	(79 241)	-	-	-	29 389	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	19 284	-	688	-	(16 392)	-	-	-	3 580	-
	3а 2024 г.	97 953	-	524	-	(79 193)	-	-	-	19 284	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	63	-	-	-	-	-	63	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	2	-	-	-	(1)	-	-	-	1	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	10 066	-	-	-	(5 535)	-	-	-	4 531	-
	3а 2024 г.	10 066	-	-	-	-	-	-	-	10 066	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	38	-	-	-	(38)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	85	-	-	-	(47)	-	-	-	38	-
Итого	3а 2025 г.	29 389	-	751	-	(21 966)	-	-	X	8 174	-
	3а 2024 г.	108 106	-	524	-	(79 241)	-	-	X	29 389	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

4.4 Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

Обязательства

4.5 Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

В таблице пояснений изложена информация о наличии и движении полученных долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, начислению процентов за пользование заемными средствами. Согласно кредитному соглашению № КС-ЦВ-725000/2022/00242 от 05.10.2022 с ВТБ (ПАО) на сумму 560 000 тыс. руб. Срок погашения кредита наступает 31.12.2027 года. Процентная ставка 12,2% годовых. Сумма недополученного кредита на 31.12.2025 г. составляет 86 403,9 тыс. руб. Сумма расходов по займам и кредитам, включенным в стоимость строящегося объекта (проценты, комиссия) на 31.12.2025 г. составляет 54 844,7 тыс. руб. Срок погашения всех займов 31.12.2028 г.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	524 945	159 812	-	-	-	(5 188)	679 569
	3а 2024 г.	362 433	162 512	-	-	-	-	524 945
в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	5 746	612	-	-	-	(5 188)	1 170
	3а 2024 г.	3 806	1 940	-	-	-	-	5 746
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	345 710	127 886	-	-	-	-	473 596
	3а 2024 г.	204 345	141 365	-	-	-	-	345 710
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	149 644	175	-	-	-	-	149 819
	3а 2024 г.	143 920	5 724	-	-	-	-	149 644
Проценты по кредитам и займам	3а 2025 г.	23 845	31 139	-	-	-	-	54 984
	3а 2024 г.	10 362	13 483	-	-	-	-	23 845
	3а 2025 г.	89 608	227 753	-	(19 940)	-	5 188	302 609

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Краткосрочные обязательства - всего	За 2024 г.	8 122	82 758	-	(1 272)	-	-	89 608
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	88 380	227 753	-	(19 913)	-	-	296 220
	За 2024 г.	6 879	82 757	-	(1 256)	-	-	88 380
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 170	-	-	-	-	5 188	6 358
	За 2024 г.	1 169	1	-	-	-	-	1 170
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	53	-	-	(27)	-	-	26
	За 2024 г.	69	-	-	(16)	-	-	53
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	5	-	-	-	-	-	5
	За 2024 г.	5	-	-	-	-	-	5
Итого	За 2025 г.	614 553	387 565	-	(19 940)	-	X	982 178
	За 2024 г.	370 555	245 270	-	(1 272)	-	X	614 553

4.6 Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

4.7 Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1	8	7	-	2
	За 2024 г.	2	7	8	-	1
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1	8	7	-	2
	За 2024 г.	2	7	8	-	1

Существует неопределенность в отношении срока погашения, а также суммы погашения оценочного обязательства по неиспользованным отпускам. Предполагаемый срок погашения оценочного обязательства по неиспользованным отпускам не превышает 12 месяцев. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

4.8 Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

тыс. руб.		
Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2024
Отложенные налоговые активы всего, в том числе:	13 923	6 341
Убытки прошлых лет	1 077	988
Прочие расходы (по процентам от кредита банка)	12 844	5 351
Расходы будущих периодов	2	2
Отложенные налоговые обязательства всего, в том числе:	12 946	5 454
Внеоборотные активы	12 946	5 454

Раздел 5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Выручка от продажи продукции, товаров, работ, услуг

тыс. руб.		
Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Выручка от продажи основной продукции, товаров, работ, услуг	-	-

5.2. Себестоимость продаж продукции, товаров, работ, услуг

тыс. руб.		
Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Себестоимость продаж основной продукции, товаров, работ, услуг	-	-

5.3 Управленческие расходы

тыс. руб.		
Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Управленческие, в том числе:	(319)	(305)
Расходы на программное обеспечение	(13)	(10)
Оплата труда	(179)	(179)
Страховые взносы	(55)	(54)
Аудиторские услуги	(70)	(60)
Прочие расходы	(2)	(2)

5.4 Затраты на производство (расходы на продажу)

тыс. руб.		
Наименование показателя	за 2025г.	за 2024г.
Материальные затраты	85	117
Расходы на оплату труда	179	179
Отчисления на социальные нужды	55	54
Амортизация	-	-
Прочие затраты	374 516	322 251
Итого по элементам	378 835	322 601
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	(374 516)	(322 296)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	319	305

5.6 Прочие доходы и расходы

тыс. руб.		
Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Прочие доходы, в том числе:	53	-
Возврат товара	53	-
Прочие расходы, в том числе:	(950)	(105)
Услуги банка	(803)	(86)
Прочие	(94)	(19)
Себестоимость возвращенного товара	(53)	

5.7 Обеспечения обязательств

Наименование показателя	на 31 декабря 2025 г	на 31 декабря 2024 г	на 31 декабря 2023 г
Выданные - всего	3 340	3 340	3 340
в том числе:			
Договор ипотеки № ДИ-ЦВ-725000/2022/00242 от 05.10.2022 с ВТБ (ПАО)	3 340	3 340	3 340
Полученные - всего	289 710	264 293	157 194
в том числе:			
Эскроу-счета	289 710	264 293	157 194

Раздел 6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

6.1 Расшифровка отдельных поступлений и платежей в отчете о движении денежных средств

Наименование показателя	2025г.	2024г.
Прочие платежи строка 4129, всего	(20 077)	(334)
в том числе:		
Платежи в бюджет и внебюджетные фонды	(44)	(215)
Оплата услуг банка	(803)	(86)
Оплата госпошлин	(27)	(33)
НДС в составе поступлений	(19 203)	

Раздел 7. Информация о связанных сторонах

7.1. Информация о связанных сторонах

Характер отношений со связанными сторонами			
Наименование связанной стороны	Характер отношений*		Даты изменений в составе связанных сторон
	за 2024 г.	за 2023г.	
Савельев М.Ю.	Бенефициар	Бенефициар	22.08.2022
ООО «Калибр»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	07.06.2018
ООО Компания Новострой	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	29.05.2014
ООО СЗ «НовостройВоронеж»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	22.08.2022
ООО «Ремстрой»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	17.11.2016
ООО СЗ «НВС»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	05.12.2022
ООО СЗ «Новострой»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	15.12.2021
ООО СЗ «Стройинвест»	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	20.03.2019
Рудиков С.И.	Аффилированное лицо	Аффилированное лицо	29.12.2023

Расчеты и операции со связанными сторонами по договорам займа

тыс. руб.								
Вид операции	Период	Задолженность на начало года, в т.ч. проценты	Получено	Начислены проценты	Перевод из краткосрочной в долгосрочную	Перевод из долгосрочной в краткосрочную	Погашено, в т.ч. проценты	Задолженность на конец периода, в т.ч. проценты
Займы полученные:								
Долгосрочные	за 2025г.	110 800	-	-			-	110 800
	за 2024г.	110 800	-	-			-	110 800
Савельев М.Ю.	за 2025г.	110 800	-	-	-		-	110 800
	за 2024г.	110 800	-	-	-		-	110 800

Незавершенные операции со связанными сторонами

тыс. руб.						
Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность			Кредиторская задолженность		
	на 31.12.25	на 31.12.24	на 31.12.23	на 31.12.25	на 31.12.24	на 31.12.23
Краткосрочная задолженность	-	-	-			
Савельев М.Ю.	-	-	-	1 170	1 170	1 170
Подотчетные суммы						
Рудиков С.И.	4 531	10 066	10 066	-	-	-

Вознаграждения основному управленческому персоналу

тыс. руб.		
Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Краткосрочные вознаграждения		
в том числе:		
оплата труда	179	165
оплата ежегодного отпуска	14	14
страховые взносы в государственные внебюджетные фонды	55	54
Итого	233	233

Раздел 8. Непрерывность деятельности

В 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло (раздел 4 настоящих пояснений);

При оценке обесценения активов (капитальные вложения в строительство МКД, дебиторская задолженность) было учтено в том числе влияние СВО/санкций. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО/санкциями, такая оценка подтверждена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Раздел 9. Чистые активы

Обществом 12.08.2022 г. получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной стоянкой по адресу: г. Воронеж, ул. Пролетарская. Предполагаемый срок окончания строительства – апрель 2026 года.

Недостаточность чистых активов по состоянию на 31.12.2025 года составляет 4 221 тыс. руб.

Наличие убытков обусловлено тем, что в период строительства организация не осуществляет иной деятельности и не получает дохода, при этом несет операционные расходы.

В настоящее время финансирование строительства осуществляется за счет заемных средств.

Денежные средства, поступающих от дольщиков, учитываются на счетах эскроу. Внесенные на счета эскроу денежные средства после предоставления банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома будут направлены на оплату обязательств застройщика по целевому кредиту, займам и зачислены на счет застройщика.

По окончании строительства начнется реализация жилых и нежилых помещений, что по предварительным расчетам должно вывести чистые активы организации на величину выше уставного капитала.

Раздел 10. События после отчетной даты

Последствия введенных в отношении РФ санкций и ответных мер оказывают существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что введенные санкции могут повлиять на деятельность компаний многих отраслей. Общество расценивает данную ситуацию в качестве не корректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Директор ООО СЗ «НАСЛЕДИЕ»

Рудиков С.И.

26 марта 2026 года