

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «СЗ ИДЕЛЬ» ЗА 2025 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 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 года.

## 1 Сведения об Обществе

### 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 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
3	3	11

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

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год ООО «СЗ «ИДЕЛЬ»

## 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 Султанов Антон Андреевич. Главный бухгалтер – Мифтахутдинова Фидания Минналимовна.

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 01.01.2025 года уставный капитал составлял 629 149 тыс.руб. Участниками Общества являлись:

- ~ ООО «Вираз» с номинальной стоимостью доли 214 229 тыс.руб. (34,05%);
- ~ ООО БЦ «Атлант» с номинальной стоимостью доли 20 559 тыс.руб. (3,27%).
- ~ ООО "БЦ Панорама" с номинальной стоимостью доли 33 798 тыс.руб. (5,37%).
- ~ ООО "Наследие" с номинальной стоимостью доли 26 415 тыс.руб. (4,2%).
- ~ ООО "БЦ "Айгуль" с номинальной стоимостью доли 25 865 тыс.руб. (4,11%).
- ~ Салихов Р.Р. с номинальной стоимостью доли 308 283 тыс.руб. (49%).

В 2025 году произошло уменьшение уставного капитала и изменение состава участников. На отчетную дату и на дату утверждения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год размер уставного капитала составляет 10 тыс.руб., единственным участником является ООО «Вираз» (100%).

## 1.4. Виды 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 и членстве в СРО**

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

ООО «СЗ «ИДЕЛЬ» является членом Саморегулируемой организации Ассоциация строителей малого и среднего бизнеса (СРО А СМСБ) на четвертый уровень ответственности. (Протокол № 81 от 22.10.2025г).

## **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 2025 г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом, Положениями и Федеральными стандартами.

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 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

## **3 Основные средства**

### **3.1. 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:

- земельные участки
- здания, строения, помещения;
- 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%.

Предметы аренды не отражаются в составе прав пользования активами:

- если срок действия договоров аренды не превышает 12 месяцев (*основание: п. 11 ФСБУ 25/2018*);

- если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов (*основание: п. 11 ФСБУ 25/2018*).

Арендатор должен оценивать стоимость базового актива, если бы он был новым, вне зависимости от возраста актива на момент предоставления его в аренду. Аренда базового актива не удовлетворяет критериям классификации в качестве аренды актива с низкой стоимостью, если характер актива таков, что, когда актив является новым, он как правило, не имеет низкой стоимости

*(основание: IFRS 16 Аренда В3, В6).*

Арендные платежи в качестве расхода признаются равномерно по договорам, по которым Общество воспользовалось правом не признавать предмет аренды в качестве ППА и не признавать обязательство по аренде.

При применении п. 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода ежемесячно равномерно в течение срока аренды.

Амортизации ППА осуществляется ежемесячно, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания ППА *(основание: п. 17 ФСБУ 25/2018).*

Начисление процентов на обязательство по аренде осуществляется ежегодно *(основание: п. 19 ФСБУ 25/2018).*

Процент дисконтирования установлен в размере 18%.

Обязательства по аренде являются долгосрочными.

## 3.2. Раскрытие информации о наличии и движении основных средств

Группы объектов основных средств	На начало периода		Изменения за период				На конец периода		
	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло		начислено амортизации	рекласс переведено из группы/ переведено в группу	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
<b>Основные средства всего</b>	19 181	(3 775)	2 507	-	(4 080)	-	-	21 688	(7 855)
Здания и сооружения	240	(240)	18 941	-	(3 535)	-	-	19 181	(3 775)
Машины, оборудование, транспортные средства	18 304	(3 471)	18 304	-	(3 471)	-	-	18 304	(7 266)
Прочие виды основных средств	-	-	283	-	(8)	-	-	18 304	(3 471)
Из них ОС, по которым не начисляется амортизация	-	-	-	-	-	-	-	283	(8)
	877	(304)	2 224	-	(581)	-	-	3 101	(581)
	240	(240)	637	-	(64)	-	-	877	(304)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 3.3. Наличие и движение прав пользования активами (тыс.руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		накопленные амортизация и обесценение	амортизация обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	2025 г.	-	-	31 311	-	-	(1 407)	-	-	-	31 311	(1 407)
	2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	2025 г.	-	-	26 549	-	-	(1 062)	-	-	-	26 549	(1 062)
	2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	2025 г.	-	-	1 951	-	-	(260)	-	-	-	1 951	(260)
	2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	2025 г.	-	-	2 811	-	-	(85)	-	-	-	2 811	(85)
	2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4. Запасы

### 4.1. 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 и аренду земельного участка;
- Амортизация основных средств, используемых при строительстве;
- Строительно-монтажные работы подрядчиков по строительству объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;
- Стоимость строительных материалов, конструкций инженерных систем и оборудования;
- Земельный налог, налог на имущество;
- Работа по подготовке проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- Работы по строительству, реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) части многоквартирных домов и (или)

иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией

Расходы по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном развитии территории, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этим договором;

Уплата процентов по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Услуги по оформлению и регистрации договоров долевого строительства;

Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

Оплата услуг подрядчиков за авторский надзор, контроль и надзор за строительством;

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, плата за электроэнергию в связи со строительством;

Расходы на страхование строительного-монтажных рисков и гражданской ответственности застройщика;

Платежи и услуги, непосредственно связанные с получением разрешения на строительство, экспертизой и регистрацией;

Прочие прямые расходы, связанные со строительством.

На субсчете 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика» учитываются затраты, связанные с управлением заказчика-застройщика. 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;

Расходы на оплату консультационных, информационных, маркетинговых, юридических, рекламных, подбору персонала и иных аналогичных услуг непосредственно связанных со строительством многоквартирных домов (жилых комплексов);

Оплата иных расходов, в том числе коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники

Прочие административно-управленческие расходы.

После окончания строительства и передачи объектов дольщикам, в бухгалтерском учете производится бухгалтерская запись Дт 43 Кт 08.33 на сумму капитальных вложений, которые относятся к объектам недвижимости, построенным для продажи.

При реализации отражается сумма затрат с кредита счета 43 «Готовая продукция» списывается в дебет счета 90.02 «Себестоимость готовой продукции».

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.

## 4 2. Раскрытие информации о запасах

### Информация о запасах (тыс. руб.)

Запасы по видам	на 31 декабря 2025 г.		на 31 декабря 2024г.		на 31 декабря 2023 г.	
	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы – всего	848 469	-	641 386	-	520 984	-
В т.ч. затраты в незавершенном производстве	848 469	X	641 386	X	520 984	X

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

### Расшифровка статей затрат на строительство (тыс. руб.)

Статьи затрат	На 01.01.2024	Поступило в 2024 году	Выбыло в 2024 году	На 01.01.2025	Поступило в 2025 году	Выбыло в 2025 году	На 31.12.2025
<b>Всего, в том числе:</b>	<b>520 984</b>	<b>138 706</b>	<b>18 304</b>	<b>641 386</b>	<b>207 083</b>		<b>848 469</b>
Выкуп земельного участка	431 862	-	18 304	413 558	10 269	-	423 827
Расходы по договору комплексного развития территорий и получению разрешения на строительство	-	62 680	-	62 680	-	-	62 680
Земельный налог	2 595	2 780	-	5 375	7 855	-	13 230
Плата за подключение к сетям теплоснабжения, энергоснабжения и водоснабжения	68	-	-	68	26	-	94
Расходы на благоустройство и содержание строительных площадок, в том числе на уборку территории, вывоз мусора и освещение	634	-	-	634	3841	-	4475
Расходы по содержанию или найму пожарной и сторожевой охраны	6 243	-	-	6 243	352	-	6 595
Услуги сторонних организаций при оформлении и регистрации	5 669	9 428	-	15 097	38 374	-	53 471

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год ООО «СЗ «ИДЕЛЬ»

Статьи затрат	На 01.01.2024	Поступило в 2024 году	Выбыло в 2024 году	На 01.01.2025	Поступило в 2025 году	Выбыло в 2025 году	На 31.12.2025
Услуги сторонних организаций при проектировании, проведении изыскательских работ	51 980	48 742	-	100 722	21 401	-	122 123
СМР	-	-	-	-	25 700	-	25 700
Амортизация ОС	-	3 713	-	3 713	5 705	-	9 418
Водоснабжение для выполнения СМР	-	216	-	216	316	-	532
Электроснабжение	-	-	-	-	2 227	-	2 227
Ремонт админ. зданий	-	-	-	-	9 055	-	9 055
Коммунальные услуги	-	-	-	-	383	-	383
Услуги связи, Интернет, почтовые расходы	-	17	-	17	356	-	373
СРО	-	686	-	686	1 347	-	2 033
Консультационные услуги	-	20	-	20	649	-	669
Затраты по подбору персонала	-	-	-	-	-	-	373
Материальные расходы	-	85	-	85	2 644	-	2 729
Оплата нештатному персоналу (договор ГПХ)	1 455	1 995	-	3 450	4 154	-	7 604
Отчисления на ФОТ административного персонала	-	701	-	701	7 916	-	8 617
Затраты на приобретение оргтехники и программного обеспечения и их обслуживание	-	-	-	-	7 653	-	7 653
Представительские расходы	-	229	-	229	293	-	293
Расходы, связанные со служебными разъездами	-	145	-	145	1 525	-	1 525
ФОТ административного персонала	-	3 952	-	3 952	33 246	-	37 198
Управленческие и хозяйственные расходы	20 478	3317	-	23 795	-6 858	-	16 937
Маркетинговые услуги	-	-	-	-	28 655	-	28 655

Сумма авансов, уплаченных Обществом в связи со строительством жилого комплекса, на отчетную дату 31 декабря 2025 года составляет 68 604 тыс.руб., в том числе:

- ~ за услуги при проектировании, проведении изыскательских работ – 7 788 тыс.руб.
- ~ за подключение к системе водоснабжения – 8 925 тыс.руб.
- ~ за подключение к системе теплоснабжения – 13 000 тыс.руб.
- ~ за подключение к системе газоснабжения – 4 101 тыс.руб.
- ~ за технологическое присоединение в электросетях – 34 790 тыс.руб.

Запасы, переданные в залог, у Общества в отчетном и предшествующих периодах отсутствовали.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год ООО «СЗ «ИДЕЛЬ»

## 5 Дебиторская и кредиторская задолженность, прочие обязательства и оборотные активы

### 5.1. 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.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год ООО «СЗ «ИДЕЛЬ»

## 5.2. Раскрытие информации о дебиторской задолженности

Информация о наличии дебиторской задолженности представлена в таблице (тыс.руб):

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Расчеты с покупателями (заказчиками)	1 116	2 109	913
Расчеты с поставщиками (подрядчиками) по авансам выданным	82 381	51 315	103 806
Прочая дебиторская задолженность	4 089	2 725	14 016
Расчеты с бюджетом	-	3 491	3 766
Сальдо по ЕНС	15	-	171
<b>Итого дебиторская задолженность:</b>	<b>87 601</b>	<b>59 640</b>	<b>122 672</b>

## 5.3. Раскрытие информации о кредиторской задолженности

Информация о наличии кредиторской задолженности представлена в таблице (тыс.руб):

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Расчеты с поставщиками (подрядчиками)	10 438	15 657	5 408
Расчеты с бюджетом по налогам (сборам)	3 471	1 183	2 97
Расчеты с покупателями	-	666	1 536
Расчеты с разными кредиторами	629 357	282	400 168
<b>Итого кредиторская задолженность:</b>	<b>643 266</b>	<b>17 788</b>	<b>407 409</b>

## 5.4. Прочие долгосрочные обязательства

Информация о прочих долгосрочных обязательствах в таблице(тыс.руб):

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Долгосрочные обязательства по аренде	28 985	-	-
<b>Итого</b>	<b>28 985</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам. Кредиторская задолженность перед участниками общества будут погашены после исполнения обязательств перед участниками долевого строительства и после раскрытия счетов эскроу в АО Газпромбанк.

## 5.5. Прочие оборотные активы

Состав прочих оборотных активов (тыс.руб.):

Наименование	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Расходы будущих периодов	2 866	1 804	2 689

## 6 Финансовые вложения

## 6.1. Положения учетной политики по учету финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 №126н на счете 58 «Финансовые вложения» (за исключением депозитных счетов, учитываемых на счете 55.03 «Депозитные счета»).

Учет финансовых вложений применяется с учетом положений Федерального закона от 30.12.2014г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений (*основание: п. 27 ПБУ 19/02*).

## 6.2. Раскрытие информации о финансовых вложениях

### Наличие финансовых вложений (тыс.руб.)

Вид финансовых вложений	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Займы выданные	1 030	-	-

## 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

Виды кредитов и займов	Период	На начало периода	Изменения за отчетный период			На конец периода
			получено (начислено)	погашено (уплачено)	реклассифицировано	
Долгосрочные кредиты	2025	-	283 153	-	-	283 153
	2024	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	2025	69 938	155 616	(180 840)	-	44 714
	2024	235 754	109 558	(275 374)	-	69 938
Проценты по долгосрочным займам	2025	-	6821	6821	-	-
	2024	-	-	-	-	-
Проценты по краткосрочным займам	2025	-	2135	1760	-	375
	2024	-	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год ООО «СЗ «ИДЕЛЬ»

<b>ИТОГО</b>	<b>2025</b>	<b>69 938</b>	<b>447 725</b>	<b>(189 421)</b>		<b>328 242</b>
	<b>2024</b>	<b>235 754</b>	<b>109 558</b>	<b>(275 374)</b>		<b>69 938</b>

В 2025 году Общество получило от других юридических лиц долгосрочные беспроцентные и процентные займы на общую сумму 177 098 тыс. руб. со сроком погашения в декабре 2026 года. Погашено займов на общую сумму 201 947 тыс.руб. Начислены проценты за пользование заемными средствами в сумме 8 956 тыс.руб. Проценты за пользование заемными средствами отнесены на строительство объекта «Многokвартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по улице Тургенева в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, 1-4 этапы строительства».

За 2025 год привлечены кредитные денежные средства (проектное финансирование) на строительство объекта «Многokвартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по улице Тургенева в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, 1-4 этапы строительства» по кредитному договору с АО ГАЗПРОМБАНК № 3225-058-К от 28.11.2025г. на общую сумму 283 153 тыс.руб.

Заключен договор об ипотеке № 3225-058-001/3 от 08.12.2025 передан Залогодержателю - АО ГАЗПРОМБАНК в залог земельный участок, расположенный по адресу Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Тургенева, общей площадью 28 674 +/- 59 (Двадцать восемь тысяч шестьсот семьдесят четыре +/- пятьдесят девять) кв.м., кадастровый номер: 52:18:0060166:1246, категория земель: Земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Общая залоговая стоимость предмета ипотеки составляет 682 649 тыс.руб. Залоговая стоимость отражена в бухгалтерском учете на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

## **8 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

### **8.1. Положения учетной политики по учету оценочных обязательств**

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Общество формирует в бухгалтерском учете оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков. Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы. Учет оценочных обязательств ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

### **8.2. Раскрытие информации об оценочных обязательствах**

Период	Оценочное обязательство по оплате отпусков	Страховые взносы	Итого
1	2	3	(2+3)
<b>Сальдо на 31 декабря 2023 г.</b>	357	60	417
Признано в 2024 году	287	49	336
Списано в счет отражения затрат или признания обязательства в 2024 году	617	95	712
<b>Сальдо на 31 декабря 2024 г.</b>	29	14	43
Признано в 2025 году	1149	347	1496
Списано в счет отражения затрат или признания обязательства в 2025 году	28	94	122
<b>Сальдо на 31 декабря 2025 г.</b>	1149	347	1497

## 9 Доходы и расходы, финансовые результаты

### 9.1. 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.

Финансовый результат по деятельности застройщика («экономия застройщика»), представляет собой разницу между суммой денежных средств, внесенных дольщиками и суммой, затраченной непосредственно на строительство многоквартирного дома (жилого комплекса), в том числе на содержание застройщика. Застройщик определяет свою экономию после завершения всех работ, связанных со строительством жилого комплекса, включая работы по благоустройству территории в целом по объекту строительства, а не по каждому отдельному договору долевого строительства.

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. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещением 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.

Для учета затрат по строительству многоквартирных домов (жилых комплексов) используется счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», субсчет 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом», субсчет 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика». Аналитический учет ведется в разрезе объектов строительства и по статьям затрат по субконто: «Номенклатурные группы», «Статьи затрат». 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».

## 9.2. Раскрытие информации о доходах и расходах

В составе выручки по строке 2110 отчета о финансовых результатах Обществом отражены доходы от сдачи в аренду нежилых помещений в здании, учтенном на балансе Общества в составе основных средств. Общество получает выручку от реализации товаров, работ, услуг на территории РФ.

В 2024 году сумма общехозяйственных расходов составила 7384 тыс.руб. Распределено на содержание заказчика-застройщика 7218 тыс.руб., учтено по строке 2220 отчета о финансовых результатах в составе управленческих расходов 165 тыс.руб. В 2025 году сумма общехозяйственных расходов составила 8419 тыс.руб. Распределено на содержание заказчика-застройщика 6759 тыс.руб., учтено в составе управленческих расходов по строке 2220 отчета о финансовых результатах 1660 тыс.руб.

### Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Статья управленческих расходов	2025 год	2024 год
Представительские расходы	4	5
Юридические и консультационные услуги	30	10
Обслуживание информационных систем (РБП)	52	2
Отчисления на ФОТ административного персонала	312	16
Аудиторские услуги	3	4
ФОТ административного персонала	926	91
Прочие административно-управленческие	25	17
Расходы, связанные со служебными разъездами административно-управленческого персонала, служебные командировки	60	19
Услуги связи, интернет	12	
Амортизация ОС предназначенная для обслуживания аппарата управления	3	
Содержание административного здания	5	1
Затраты по подбору персонала, обучение	7	
Затраты на ИТ, обслуживание	8	
Списание запасов	59	
Коммунальные услуги	154	
<b>ИТОГО</b>	<b>1 660</b>	<b>165</b>

В составе прочих доходов по строке 2340 отчета о финансовых результатах отражены:

(тыс.руб.)

Прочие доходы	2025 г.	2024 г.
Списанная кредиторская задолженность	20	330
Прочие	1	12
Резерв на выплату отпускных	43	
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>64</b>	<b>342</b>

В составе прочих расходов по строке 2350 отчета о финансовых результатах отражены:

(тыс.руб.)

Прочие расходы	2025 г.	2024 г.
Расходы на услуги банков	(95)	(51)
госпошлина	(320)	(434)
Налог на имущество	(639)	(639)
Списанная дебиторская задолженность	(205)	(720)
Расходы прошлых лет	(1365)	
Прочие расходы	(1 028)	(5)
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>(3 652)</b>	<b>(1 849)</b>

По строке 2330 отчета о финансовых результатах отражены процентные расходы, возникшие в связи с арендными обязательствами (ППА).

## 10 Налог на прибыль

### 10.1. Положения учетной политики по учету налога на прибыль

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год ООО «СЗ «ИДЕЛЬ»

## 10 Налог на прибыль

### 10.1. Положения учетной политики по учету налога 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 25%.

### 10.2. Раскрытие информации об отложенных налоговых активах и обязательствах

(тыс.руб.)

Статьи затрат	На 01.01.24	Поступило в 2024 году	Выбыло в 2024 году	На 31.12.24	Поступило в 2025 году	Выбыло в 2025 году	На 31.12.25
<b>Отложенные налоговые активы всего, в том числе</b>	<b>924</b>	<b>2 047</b>	<b>(1 151)</b>	<b>1 820</b>	<b>16 949</b>	<b>(3 838)</b>	<b>14 931</b>
Внеоборотные активы	-	-	-	-	1 661	-	1 661
Материалы	116	46	-	162	10	(162)	10
Основные средства	-	868	-	868	949	-	1817
Оценочные обязательства и резервы	12	3	-	15	360	-	375
Убыток текущего периода	-	-	-	-	3 676	(3 676)	-
Убытки прошлых лет	796	1130	(1151)	775	236	-	1011
Арендные обязательства	-	-	-	-	10 057	-	10 057
<b>Отложенные налоговые обязательства всего, в том числе</b>	<b>-</b>	<b>868</b>	<b>-</b>	<b>868</b>	<b>12 766</b>	<b>-</b>	<b>13 633</b>
Внеоборотные активы	-	868	-	868	2 545	-	3 413
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	2 733	-	2 733
Материалы	-	-	-	-	10	-	10
Основные средства	-	-	-	-	7 476	-	7 476

## 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.

### Перечень связанных сторон за 2023 - 2024 гг.

Наименование	ИНН	Вид влияния
Гадиев Руслан Ринатович	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 31.12.2023 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 31.12.2025 – 100% (10 тыс.руб.)

### Информация об операциях со связанными сторонами за 2024 – 2025 годы (тыс.руб.)

Наименование связанной стороны	Операции со связанной стороной		
	Вид операций	2024 год	2025 год
ООО «ВИРАЖ»	Займы полученные(получение)	3 900	57 949
	Займы полученные(погашение)	134 150	16 760
	Уменьшение УК		214 225

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

Наименование связанной стороны	Вид задолженности	На	На	На
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>Кредиторская задолженность</b>				
ООО «Виразж»	Кредиторская задолженность по займу	134 150	3 900	45 089

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год ООО «СЗ «ИДЕЛЬ»

В состав управленческого персонала входит директор Общества.

Размер вознаграждений директору Общества составил:

В 2025 году – 5 530 тыс. руб., в том числе заработная плата – 4 613 тыс.руб., страховые взносы – 918тыс.руб.;

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

## 12 ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Обострение политической ситуации из-за проведения СВО существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность Общества не оказывает.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (политическим, экономическим, правовым, страховым, региональным, репутационным и т.п.). Ниже раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками.

Идентифицированные риски	Мероприятия по минимизации рисков
<p><b>Финансовые риски:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) повышение стоимости материалов;</li> <li>2) повышение стоимости подрядных и субподрядных работ;</li> <li>3) невыполнение контрагентами условий договоров</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) учет предполагаемого роста цен в расчетах себестоимости;</li> <li>2) Заключение долгосрочных контрактов с поставщиками с фиксированной ценой;</li> <li>3) предоставление подрядчикам большого объема работ с фиксированной ценой</li> <li>4) тщательный контроль расходов, резервирование средств на непредвиденные ситуации;</li> <li>5) хеджирование - использование финансовых инструментов (форвардные контракты, опционы) для защиты от колебаний цен на материалы;</li> <li>6) предоставление подрядчиками банковской гарантии на возврат аванса, выполнения условий контрактов и гарантийных обязательств</li> </ol>
<p><b>Технические риски:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ошибки в проектировании;</li> <li>2) Недостатки материалов и конструкций;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Контроль качества материалов и работ: регулярные проверки, использование сертифицированных материалов;</li> <li>2) применение BIM-моделирования для прогнозирования рисков на всех стадиях проекта, включая проектирование, строительство и эксплуатацию</li> </ol>
<p><b>Экологические риски:</b> невыполнение экологических норм и требований</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) мониторинг требований к экологическим стандартам;</li> <li>2) поддержание коммуникации с экологическими организациями для снижения экологических рисков</li> </ol>
<p><b>Правовые:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) несоответствие проектной документации законодательным</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) контроль соответствия проектной документации нормативным актам, получение необходимых разрешений и лицензий;</li> </ol>

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год ООО «СЗ «ИДЕЛЬ»

Идентифицированные риски	Мероприятия по минимизации рисков
<p>нормам,</p> <p>2) проблемы с получением разрешений и лицензий.</p>	<p>2) мониторинг правовых норм, влияющих на проект, требований к экологическим стандартам</p> <p>3) отслеживание изменений в налоговом и строительном законодательстве, которые могут повлиять на проект</p>
<p><b>Социальные:</b></p> <p>1) сопротивление местного населения или правозащитных организаций;</p> <p>2) недовольство работников условиями труда</p>	<p>1) поддержание коммуникации с местными сообществами для снижения социальных рисков;</p> <p>2) вовлечение местных жителей и НКО в обсуждение проекта;</p> <p>3) информирование общественности, регулярное предоставление информации о проекте, его этапах и мерах по минимизации негативного воздействия;</p> <p>4) реализация проектов, направленных на поддержку местных сообществ (например, создание рабочих мест для жителей района, финансирование социальных объектов);</p> <p>5) регулярные проверки условий труда, использование средств индивидуальной защиты, соблюдение графиков работ и норм безопасности;</p> <p>6) повышение квалификации сотрудников в области охраны труда и техники безопасности;</p> <p>7) обеспечение санитарно-бытовых помещений, организация питания и отдыха для работников.</p>
<p><b>Риски, связанные с управлением проектом:</b></p> <p>1) неправильная организация труда;</p> <p>2) недостаток коммуникации между участниками проекта</p>	<p>1) анализ проектной документации на предмет наличия неточностей</p> <p>2) Бенчмаркинг — сравнение с аналогичными реализованными проектами для выявления типичных угроз;</p> <p>3) Чёткое распределение ролей — назначение ответственных за управление конкретными рисками;</p> <p>4) Регулярные совещания команды для актуализации рисков и планов реагирования</p> <p>5) фиксация всех изменений, актов, протоколов испытаний</p>
<p><b>Рыночные риски:</b></p> <p>1) снижение платежеспособности потенциальных покупателей в связи с ростом процентных ставок по ипотечным кредитам;</p> <p>2) риск неполучения финансирования;</p> <p>3) конкуренция</p>	<p>1) Регулярный мониторинг рыночных тенденций, использование экономических моделей для прогнозирования рисков;</p> <p>2) Адаптация цен в зависимости от рыночных условий, включение в договоры механизмов корректировки стоимости при изменении внешних факторов;</p> <p>3) Защита от финансовых потерь в случае негативных событий, страхование профессиональной ответственности или рисков невыполнения обязательств контрагентами</p> <p>4) Оценка платёжеспособности контрагентов, диверсификация контрагентской базы, страхование кредитов</p>

## 13 ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год ООО «СЗ «ИДЕЛЬ»

Идентифицированные риски	Мероприятия по минимизации рисков
	ответственности или рисков невыполнения обязательств контрагентами 4) Оценка платёжеспособности контрагентов, диверсификация контрагентской базы, страхование кредитов

### 13 ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ

Средства, полученные по договорам, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» являются целевыми и подлежат раздельному учету. Для целей бухгалтерского учета денежных средств дольщиков на счетах эскроу используется забалансовый счет 009 СЭ "Средства дольщиков на счетах эскроу".

После государственной регистрации договоров долевого участия в бухгалтерском учете по дебету счета 76.33 отражаются обязательства дольщиков, по кредиту счета 86.33 обязательства застройщика. В бухгалтерском балансе указанные взаимные обязательства по договорам долевого участия отражаются свернуто.

В 2025 г. поступили денежные средства дольщиков счета эскроу на сумму 131 277тыс.руб., которые отражены на забалансовом счете 009СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

### 14 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Событий после отчетной даты, повлиявших на отчетность за 2025 год, у Общества не было.

Обществом проведен анализ ресурсов и оценка способности осуществлять деятельность в сложившейся обстановке, учитывая все риски. Позиции общества оцениваются как устойчивые, перспективные. Поэтому у Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и следовательно обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Генеральный директор

31.03.2026 г.



/Султанов А.А./

