

# ООО "СЗ "ЖК НА ВИЛЮЙСКОЙ"

ИНН 5404319419, КПП 540401001, ОГРН 1235400033670 р/с 40702810940000019336 ПАО СБЕРБАНК  
БИК 044525225, к/с 30101810400000000225

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

### ООО "СЗ "ЖК НА ВИЛЮЙСКОЙ" за 2025 год

#### 1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Юридический адрес: 630079, Новосибирская область, г.о. Город Новосибирск, г Новосибирск, ул Серафимовича, дом 24/1.

1.2. Перечень видов деятельности:

ОКВЭД	Наименование вида деятельности
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.3. На 31.12.2025 г. Учредителями ООО «"СЗ "ЖК НА ВИЛЮЙСКОЙ" являются физические лица Новоселов Александр Владимирович (является учредителем; владение 50 % доли в Уставном капитале) и Потылицын Юрий Сергеевич (является учредителем; владение 50 % доли в Уставном капитале)

#### 2. Содержание учетной политики

Бухгалтерская отчетность ООО "СЗ "ЖК НА ВИЛЮЙСКОЙ" составлена Обществом в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами .

2.1. Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 и 26/2020. Начисление амортизации основных средств осуществляется линейным способом в соответствии со сроком использования, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 (Ста) тыс. руб. Активы, чья стоимость менее установленного лимита не признаются, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода. Активы со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, принимаются на забалансовый учет. Земельные участки, на которых осуществляется возведение объектов капитального строительства, учитываются в составе основных средств организации до момента достижения степени готовности строящегося объекта равной 5 %; далее – стоимость земельных участков учитывается в стоимости объекта капитального строительства.

2.2. Учет НМА ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость более 100 тыс. руб. В случае стоимости ниже установленного лимита - актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования. Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

2.3. Учет сырья и материалов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы". При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

2.4. На каждую отчетную дату запасы отражаются в учете по наименьшей из величин: фактической себестоимости; чистой стоимости продажи (ЧСП). В качестве ЧСП применяется цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату. В случае превышения фактической себестоимости запасов над их ЧСП создается резерв под обесценение запасов.

2.5. Коммерческие и общехозяйственные расходы ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Расходы, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, формирующих инвентарную стоимость объекта долевого строительства напрямую, что прямо следует из содержания первичных учетных документов, выставленных контрагентами, учитываются на счете

20.33 Основное производство, Затраты заказчика-застройщика в разрезе строящихся объектов и статей затрат до момента признания соответствующей выручки.

Выручка признается «по мере готовности», начиная с получения разрешения на строительство Объекта и достижения степени готовности строящегося объекта. Степень завершенности работ определяется по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по договору.

2.6. Суммы целевого финансирования по договорам долевого участия в строительстве до раскрытия счетов-эскроу, но после государственной регистрации договоров в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, учитываются за балансом с использованием счета 086 Средства дольщиков на счетах-эскроу (обязательства выданные). Также за балансом на счете 008 Средства дольщиков на счетах-эскроу (обязательства полученные) отражаются и поступления на счета-эскроу от участников долевого строительства.

2.7. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

2.8. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков определяется по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_n \times \text{Дн}_n \times (1 + \text{СтВз}_n / 100),$$

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на соответствующую отчетную дату; СрЗар<sub>i</sub> - средний дневной заработок i-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату; Дн<sub>i</sub> - количество календарных дней отпуска, на которые i-й работник имеет право по состоянию на отчетную дату; СтВз<sub>i</sub> - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам i-му работнику с 1-го числа следующего месяца; n - количество работников на отчетную дату.

2.9. Организация не является плательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет [Положение](#) по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02). Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет [Положение](#) по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

#### 2.10. Внесение изменений в учетную политику

С 01.01.2025 года:

Начиная с 2025 года Общество формирует и предоставляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н.

### 3. Нематериальные активы

Активы, признанные в соответствии с ФСБУ 14/2022 объектами НМА на отчетную дату в Организации отсутствуют.

### 4. Основные средства

В строке 1150 бухгалтерского баланса отражена стоимость основных средств организации, пригодных к использованию, но не введенных в эксплуатацию, признанных в соответствии с ФСБУ 25/2018 в сумме

1 521 тыс. руб.

ОС	Стоимость, тыс.руб.	СПИ, мес.	Амортизация, тыс.руб.	Способ начисления амортизации	Ликвидационная стоимость, тыс.руб.
Права пользования активами	2 118	40	597	Линейный	0

Наличие и движение основных средств приведено в таблице 4.1.

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная)	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за искл. инвест. недвиж.) - всего	За 2025 г.	-	-	2118	-	-	(597)	-	-	-	-	-	-	2118	(597)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в т.ч.: другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	2118	-	-	(597)	-	-	-	-	-	-	2118	(597)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения на отчетную дату в ООО "СЗ "ЖК НА ВИЛЮЙСКОЙ" отсутствуют.

6. Запасы на отчетную дату у Общества отсутствуют.

7. Дебиторская задолженность

В строке 1230 бухгалтерского баланса отражена Дебиторская задолженность в сумме 372 402 тыс. руб., в т.ч. расчеты с поставщиками и подрядчиками – 153 178 тыс. руб., срок погашения – краткосрочная дебиторская задолженность; непредъявленная к оплате, начисленная выручка, определенная согласно степени завершенности производственного цикла по объекту долевого строительства ООО "СЗ "ЖК НА ВИЛЮЙСКОЙ" и сумме заключенных на отчетную дату ДДУ– 218 360 тыс. руб. Движение дебиторской задолженности приведено в табличном Пояснении № 7.

8. Обязательства. Наличие и движение обязательств приведено в табличном Пояснении № 8,

9. В обеспечение обязательств по кредитному договору № 400B00X37MF от 12 сентября 2024 г с ПАО Сбербанк ООО "СЗ "ЖК НА ВИЛЮЙСКОЙ" передан имущества и обязательства (табличное пояснение № 9) .

10. Расходы по обычным видам деятельности

10.1. Пояснения к строке 2210 Отчета о финансовых результатах «Коммерческие расходы»

В строке 2210 отчета о финансовых результатах отражены расходы на продажу объекта капитального строительства (заработная плата отдела продаж, расходы на рекламу, агентское вознаграждение, связанное с привлечением участников долевого строительства, оплата государственных пошлин за регистрацию дополнительных соглашений к ДДУ, актов-приема передачи по объектам долевого строительства) – 104 203 тыс. руб.

10.3. Пояснения к строке 2220 Отчета о финансовых результатах «Управленческие расходы»  
В строке 2220 отчета о финансовых результатах отражены расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом (заработная плата управленческого персонала, стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг) – 30 992 тыс. руб.

11. Государственная помощь, подлежащая раскрытию, на отчетную дату у Общества отсутствует

## 12. Иная информация

### 12.1 Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

12.1.1. Вознаграждение управленческого персонала (согласно условиям трудового договора) за 2025 год – 1 104 000,00 (Один миллион сто четыре тысячи ) рублей 00 копеек; среднесписочная численность сотрудников – 7 человек.

12.1.2. За 2025 года между участниками прибыль не распределялась, дивиденды не выплачивались.

12.2. Пояснения к строке 1250 Бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты»

В строке 1250 бухгалтерского баланса отражены денежные средства и денежные эквиваленты – 37 тыс. руб., в т.ч. денежные средства на расчетных счетах организации – 37 тыс.руб.,

12.3. Пояснения к строке 2350 Отчета о финансовых результатах «Прочие расходы»

В строке 2350 отчета о финансовых результатах отражены расходы прошлых лет, ранее отраженные в составе незавершенного производства в сумме - 10 727 тыс. руб. на услуги банков – 47 тыс. руб.,

12.4. Пояснения к строке 2410 Отчета о финансовых результатах «Налог при упрощенной системе налогообложения»

Обществом на 31.12.2025, объекты долевого строительства не передавались, налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения не начислялся.

### 12.5. Сведения о составе резервов

Резервы создаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

На 31.12.2025 года, в связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, резерв по сомнительным долгам не формировался.

### 12.6. Информация о связанных сторонах

физические лица Новоселов Александр Владимирович (является учредителем; владение 50 % доли в Уставном капитале) и Потылицын Юрий Сергеевич (является учредителем; владение 50 % доли в Уставном капитале)

В 2025 году сделок со связанными сторонами у ООО "СЗ "ЖК НА ВИЛЮЙСКОЙ" не было.

### 12.8. Информация по прекращаемой деятельности

Общество в 2026 году планирует продолжать непрерывно свою деятельность, направленную на получение положительного финансового результата, и не намерено ее прерывать в обозримом будущем.

### 12.9. События после отчетной даты

События после отчетной даты, подлежащие раскрытию в отчетности Общества, отсутствуют.

### 12.10. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

### 12.11. Оценочные обязательства.

На 31.12.2025 г. необходимость в создании резерва под обесценивание запасов у организации отсутствует.

На 31.12.2025г. сформирован резерв ежегодных отпусков в сумме 584 тыс.руб.

Директор ООО "СЗ "ЖК НА ВИЛЮЙСКОЙ"

31 марта 2026 г.