ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 ГОДА И ОТЧЕТУ

О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

ООО «СЗ «ЖК» РАССВЕТ»

ИНН 6658569171

Адрес местонахождения: г. Екатеринбург, ул. Посадская, стр.21, офис 300/2

1. Основные виды экономической деятельности
2. Сведения об учетной политике
   2.1. Информация об основных средствах
   2.2. Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах
   2.3. Информация о доходах организации
   2.4. Информация о расходах
3. Нематериальные активы
4. Основные средства
5. Финансовые вложения
6. Запасы
7. Дебиторская задолженность
8. Обязательства
9. Обеспечения обязательств
10. Расходы по обычным видам деятельности
11. Государственная помощь
12. Иная информация
    12.1. Краткая характеристика предприятия
    12.2. Информация о запасах (кроме незавершенного строительства)
    12.3. Информация об объектах незавершенного строительства для передачи инвесторам
    12.4. Расчеты с участниками долевого строительства
    12.5. Информация о расчетах по налогу на прибыль
    12.6. Дебиторская задолженность и обязательства
    12.7. Информация о кредитах и займах
    12.8. Информация о связанных сторонах
    12.9. Информация о конечном бенефициаре и управленческом персонале
    12.10. Информация об оценочных обязательствах
    12.11. Дополнительная информация
    12.12. Риски хозяйственной деятельности

1. Основные виды экономической деятельности

Виды деятельности	Описание
Основной	ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
Дополнительные	1. ОКВЭД 42.11 Строительство автомобильных дорог и автомагистралей 2. ОКВЭД 42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения 3. ОКВЭД 52.21.24 Деятельность стоянок для транспортных средств 4. ОКВЭД 63.11.1 Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов 5. ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества 6. ОКВЭД 68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества 7. ОКВЭД 68,20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом 8. ОКВЭД 68.31.1 предоставление посреднических услуг по купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе 9. ОКВЭД 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе 10. ОКВЭД 69.10 Деятельность в области права 11. ОКВЭД 69.20 Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию 12. ОКВЭД 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления 13. ОКВЭД 71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта 14. ОКВЭД 71.12 Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, представление технических консультаций в этих областях

Коды
по ОКПО 78998399
по ОКОПФ 123000

в 2025 году основным видом деятельности Общества значится " Строительство жилых и нежилых зданий " (код по ОКВЭД 41.20).

2. Сведения об учетной политике

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

В отчетном периоде ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ» в процессе ведения бухгалтерского и налогового учета соблюдалась единая методика отражения хозяйственных операций и оценки имущества в соответствии с Основными положениями учетной политики.

При осуществлении бухгалтерского учета используется План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкцию по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.

В целях применения ПБУ 22/2010 существенной ошибкой является искажение показателя бухгалтерской отчетности более чем на 5 % от валюты баланса.

Учетная политика Общества разработана и утверждена приказом Общества от 31 декабря 2024 года № 01/УП.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в автоматизированном режиме с применением программного комплекса «1С:Предприятие», что обусловило следующие особенности ее представления:

а) Бухгалтерская отчетность сформирована с применением программного комплекса «1С:Предприятие», в который разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023. Функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию или состав этих утвержденных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности.

б) В автоматически сформированных формах отчетности приведены пустые Приложения, которые Обществом не применяются. Данное решение обусловлено тем, что удаление утвержденных форм из отчетности могло бы быть истолковано пользователями как отсутствие полного комплекта отчетных форм.

в) Программное обеспечение «1С», используемое Обществом, не предоставляет функциональной возможности удалять отдельные строки из утвержденных форм бухгалтерской отчетности. В связи с этим, во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению строк в бухгалтерском балансе: 1105 Гудвил, 1130 Нематериальные поисковые активы, 1140 Материальные поисковые активы.

Основные положения учетной политики:

1. Бухгалтерский учет ведется бухгалтерской службой.
2. Применяется компьютерная технология обработки учетной информации.
3. Способ начисление амортизации по основным средствам – линейный.
4. Затраты по достройке, дооборудованию, реконструкции и модернизации объектов основных средств увеличивают первоначальную стоимость объектов.
5. При выбытии остаточная стоимость основных средств формируется на счете 01.
6. Стоимость нематериальных активов погашается линейным способом исходя из норм, определенных с учетом срока полезного использования. Если срок полезного использования нематериального актива документацией не определен, то он устанавливается распоряжением руководителя. Отражение начисления амортизации нематериальных активов с применением счета 05.
7. Оценку стоимости финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость, при их выбытии производится по фактическим затратам.
8. Расходы на ремонт основных средств включаются в себестоимость продукции по фактическим затратам.
9. Основные средства, стоимостью до 40 000,00 рублей учитываются как материально-производственные запасы.
10. При отпуске материальных ценностей в производство, их оценка производится по методу средней себестоимости.
12. Управленческие и коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в периоде их признания.
13. Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.
14. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно. Проценты по

заемным денежным средствам, привлеченным для финансирования строительства объектов, подлежащих передаче инвесторам, учитываются в составе незавершенного строительства.

15. Учет реализации продукции, товаров (работ, услуг) в бухгалтерском учете осуществляется на основе метода начисления, при котором определение выручки от реализации производится исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

16. Резерв по сомнительным долгам создается по каждому сомнительному долгу с учетом анализа финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Величина резерва определяется способом экспертной оценки руководства Общества.

17. Порядок создания резерва под обесценение финансовых вложений организацией регламентируется корпоративной методикой проверки на обесценение финансовых вложений ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ».

18. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды при единовременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

19. Общество не признает объектом учета аренды полученные в аренду земельные участки по договорам, содержащим условие об установлении размера арендной платы в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка.

20. Право пользования активом признается по фактической стоимости. Переоценка права пользования активом не производится. Обязательство по аренде оценивается по рассчитанной приведенной стоимости арендных платежей, которая равна сумме будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации. Срок полезного использования права пользования активом определяется исходя из срока действия договора, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. Течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета в аренду. Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

21. В случае непризнания права пользования активом и обязательства по аренде, арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

22. При операционной аренде применяется прежний порядок учета актива в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды

Общество арендует два участка с кадастровыми номерами: 66:41:0705005 и 66:41:0705005:30, которые использует при организации строительной площадки.

2.1. Информация об основных средствах

Учет основных средств и капитальных вложений производится в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н).

В организации используется линейный способ начисления амортизации по всем группам основных средств.

Срок полезного использования основных средств определяется комиссией, утвержденной приказом директора (на дату ввода в эксплуатацию) по их видам.

В отчетном периоде операции по приобретению (получению) объектов основных средств, полученных по договорам, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами не осуществлялись.

В отчетном периоде организация арендовала объект основных средств – офисное помещение, для целей ведения хозяйственной деятельности. На забалансовом счете «001» данное помещение не учитывалось, т.к. в договоре не прописана его стоимость.

Объекты недвижимости принятые в 2025 году в эксплуатацию и фактически используемые, документы по которым находятся в процессе государственной регистрации, у организации отсутствуют (указанные операции не совершались).

В организации не числятся основные средства, переведенные на консервацию.

В организации не числятся основные средства, переданные в аренду.

2.2. Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах

Денежные эквиваленты – высоколиквидные финансовые вложения, высоколиквидные беспроцентные займы, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (до 90 дней) отражаются в бухгалтерском балансе в составе денежных средств и денежных эквивалентов.

Под денежными эквивалентами организация понимает высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относятся, в том числе, открытые в кредитных организациях депозиты до востребования со сроком не более 3 месяцев.

В 2025 году денежные эквиваленты у организации отсутствовали.

НДС в отчете о движении денежных средств отражается свернуто, т.к. у организации есть льгота в связи с основным видом деятельности.

2.3. Информация о доходах организации

Учет доходов осуществляется на основании ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 32н.

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

а) доходы от обычных видов деятельности, к которым относятся доходы от оказания услуг застройщика, доходы от реализации услуг, товаров, собственного недвижимого имущества.

б) прочие доходы.

Учет реализации товаров (работ, услуг) в бухгалтерском учете осуществляется на основе метода начисления, при котором определение выручки от реализации производится исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Доходы общества от оказания услуг застройщика формируются из двух составляющих:

- Вознаграждение застройщика, определено в договоре долевого участия (инвестиционного договора), возникает при регистрации (заключении) такого договора, учитывается в составе доходов будущих периодов, распределяется равномерно на весь период строительства;
- Сумма экономии средств дольщиков (инвесторов) по строительству- превышение средств, полученных от дольщиков (инвесторов) для строительства объектов, над фактическими затратами по строительству этих объектов, возникает в момент передачи объекта участникам долевого строительства, а также инвесторам.

Бухгалтерская отчетность формируется с применением метода отражения дохода от продажи продукции – по методу ее отчуждения, т.е. по моменту перехода права собственности другому юридическому или физическому лицу. Момент перехода права собственности определяется в соответствии с условиями договора, заключенного между сторонами и законодательством РФ.

В 2025 году выручки (без НДС) не было.

В состав прочих доходов относятся:

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- поступления от продажи и прочего выбытия основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за пользование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;

- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- прочие доходы.

В 2025 году выручки (доходов), полученной в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств не денежными средствами не было.

2.4. Информация о расходах

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы организации распределяются по местам возникновения затрат, элементам и по видам затрат.

Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются:
По объектам, по которым осуществляются функции застройщика на затраты по строительству объекта;
По объектам, по которым осуществляются функции тех. заказчика на себестоимость оказанных услуг.
Базой распределения общехозяйственных расходов является сумма затрат, приходящихся на объект строительства.

Расчет условно-постоянных затрат ежемесячно утверждается директором. База для распределения собирается с начала отчетного года и на следующий отчетный период не переносится.

Расчет составляется нарастающим итогом ежемесячно в течение отчетного года.

Расходы по обычным видам деятельности в 2025 году составили 198 тыс. руб., в том числе:
Управленческие расходы – 198 тыс. руб., в том числе вознаграждение аудитору 120 тыс. руб.
Прочие расходы (РКО) – 1 тыс. руб.
Расходы по обычным видам деятельности в 2024 году составили 198 тыс. руб., в том числе:
Управленческие расходы – 28 тыс. руб., в том числе абонентское обслуживание Контур 13 тыс. руб.

Себестоимость по элементам затрат представлена в таблице 10 Пояснений.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-			-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-			-	-	-	-	-	-	-		-	-
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	-	-			-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. 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	За 2025 г.	31 563	-	102 053	251	-	-	X	X	133 365	-
	За 2024 г.	-	-	31 563	-	-	-	X	X	31 563	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	103	-	-	-	-	-	-	-	103	-
	За 2024 г.	-	-	103	-	-	-	-	-	103	-
Незавершенное сстроительство	За 2025 г.	31 460	-	102 053	251	-	-	-	-	133 263	-
	За 2024 г.	-	-	31 460	-	-	-	-	-	31 460	-

6.2. 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	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. 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	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	6 630	-	702	-	(410)	-	-	-	6 922	-
	За 2024 г.	-	-	6 630	-	-	-	-	-	6 630	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	6 630	-	574	-	(399)	-	-	-	6 805	-
	За 2024 г.	-	-	6 630	-	-	-	-	-	6 630	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	117	-	-	-	-	-	117	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	11	-	(11)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	6 630	-	702	-	(410)	-	-	X	6 922	-
	За 2024 г.	-	-	6 630	-	-	-	-	X	6 630	-

7.2. 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	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	28 290	-	-	-	-	(22 815)	5 475
	За 2024 г.	-	36 505	-	(8 215)	-	-	28 290
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	28 290	-	-	-	-	(22 815)	5 475
	За 2024 г.	-	36 505	-	(8 215)	-	-	28 290
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	9 973	107 186	-	(4 490)	-	22 815	135 484
	За 2024 г.	-	9 974	-	-	-	-	9 974
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	4 321	102 875	-	(4 374)	-	-	102 822
	За 2024 г.	-	4 321	-	-	-	-	4 321
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	294	2 361	-	-	-	-	2 655
	За 2024 г.	-	294	-	-	-	-	294
Краткосрочные займы с учетом начисленных процентов	За 2025 г.	5 194	1 950	-	(76)	-	22 815	29 883
	За 2024 г.	-	5 194	-	-	-	-	5 194
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	152	-	-	(28)	-	-	124
	За 2024 г.	-	152	-	-	-	-	152
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	12	-	-	(12)	-	-	-
	За 2024 г.	-	12	-	-	-	-	12
Итого	За 2025 г.	38 263	107 186	-	(4 490)	-	X	140 959
	За 2024 г.	-	46 479	-	(8 215)	-	X	38 264

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего			-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками			-

8.3. 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.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	198	28
Итого по элементам	198	28
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	198	28

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе: на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

12. Иная информация

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности с учетом принципа непрерывности деятельности.

12.1. Краткая характеристика предприятия

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилой Комплекс «РАССВЕТ»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ».

Сведения, указанные в свидетельстве о государственной регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1236600074281 (свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения выдано ИФНС по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 12.12.2023).

Идентификационный номер налогоплательщика: 6658569171

Место нахождения: Россия, 620102, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Посадская, д.21. пом.300/2.

У Общества отсутствуют филиалы, представительства и иные структурные подразделения.

ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ» учреждено в соответствии с Протоколом общего собрания учредителей №1/2023 от 07.12.2023 г.

ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ» является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и создано без ограничения срока действия.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 1 человек, численность работающих на конец отчетного периода составила 1 человек.

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб.

Учредитель Общества: Афанасьев Владимир Сергеевич -100 %.

Уставный капитал полностью сформирован и оплачен.

Органами управления ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ» является:

- директор

Директор ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ»

Кравченко Илья Геннадьевич.

До 27.05.2025 директором Общества являлся Хайрулин Р.И.

12.2. Информация о запасах (кроме незавершенного строительства)

В бухгалтерском балансе в составе материально-производственных запасов отражены активы, которые отвечают следующим условиям:

- используются в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначены для продажи, включая готовую продукцию и товары;
- используются для управленческих нужд предприятия.

Материально-производственные запасы, в том числе и товары, принимаются к учету по фактической себестоимости.

Отпуск материально-производственных запасов (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы.

Способы оценки материально-производственных запасов в 2025 году не изменялись.

Информация по пояснению показателя «Запасы» дополняется также табличными пояснениями.

12.3. Информация об объектах незавершенного строительства для передачи инвесторам

ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ» в составе запасов учитывают затраты по незаконченному строительству объектов, подлежащих передаче по договорам долевого участия.

Оценка активов, входящих в состав показателя незавершенного строительства производится в размере фактических расходов на строительство объектов.

ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ" в 2025 году является:

- Застройщиком многоэтажного двухсекционного жилого дома со встроенными помещениями общего назначения (№1,2 по ПЗУ) с пристроенным подземным паркингом (№3 по ПЗУ). Разрешение на строительство от 22.10.2024 № RU 66-41-344-2024 выданное Администрацией города Екатеринбурга.

По состоянию на 31.12.2025 в составе незавершенного строительства числится:

Строительство жилого дома г. Екатеринбург:

–Жилой комплекс, расположенный на земельном участке в границах улиц Сыромолотова — 40-летия Комсомола– 133 263 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 31 460 тыс. руб.)

Порядок распределения НДС: из расчета общей продаваемой площади Жилого комплекса 12.3% являются нежилыми (офисы и машино-места) и 87,7% жилыми помещениями, входящий НДС делиться в процентном соотношении 12,3% на сч.19 и 87,3% на сч.08.

12.4. Расчеты с участниками долевого строительства

В 2025 году Общество осуществляло строительство объекта - многоэтажного двухсекционного жилого дома со встроенными помещениями общего назначения (№1,2 по ПЗУ) с пристроенным подземным паркингом (№3 по ПЗУ). Согласно проектной декларации срок сдачи объекта - 3 квартал 2027 года.

ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ" привлекает для строительства денежные средства граждан и юридических лиц путем заключения договоров участия в долевом строительстве жилых и нежилых помещений.

В 2025 году Общество осуществляло привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании договоров долевого участия на условиях оплаты цены, предусмотренной договором участия в долевом строительстве, путем внесения денежных средств на эскроу-счета.

12.5. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Бухгалтерский учет ведется с использованием ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль". Обществом установлен способ определения величины текущего налога на прибыль на основании налоговой декларации. За отчетный получен убыток 199 тыс. руб. Ставка налога на прибыль в 2025 году составляет 25%. Разницы временные и постоянные на 31.12.2025 отсутствуют.

12.6. Дебиторская задолженность и обязательства

Информация о дебиторской задолженности и обязательствах дополняется табличными пояснениями.

В составе кредиторской задолженности в части расчетов с поставщиками отражена задолженность за приобретение земельного участка для строительства в сумме 80 000 тыс. руб., задолженность за оказание производственных услуг в сумме 19 341 тыс. руб., прочим поставщикам – 3481 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 4321 тыс. руб.)

12.7. Информация о кредитах и займах

По состоянию на отчетную дату ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ» имеет:

- долгосрочную задолженность по полученным займам перед ООО «ОРУМ» в размере 5 475 тыс. руб.

- краткосрочную задолженность по полученным займам и процентам по займам в размере 27 123 тыс. руб. перед ООО «Уралжилстройгаз», в том числе проценты составляют 2050 тыс. руб.

- краткосрочную задолженность по полученному займу перед Хайрулиным Р.И. в размере 2 760 тыс. руб.

12.8. Информация о связанных сторонах

В соответствии с пунктом 9 ПБУ 11/2008 Общество определило следующий перечень связанных сторон:

1. Хайрулин Рустам Ильдусович (бывший участник и директор);
2. Мирошниченко Кирилл Викторович (бывший участник);
3. ООО “Уралжилстройгаз»;
4. ООО «ОРУМ»

Операции со связанными сторонами были проведены следующие операции (тыс. руб.):

	2025		12.12.2023-31.12.2024	
Виды операций	Учредители	Другие связанные стороны	Учредители	Другие связанные стороны
Приобретение товаров, работ, услуг, прочего имущества	40000	19342		
Получение заемных средств, начисление процентов		1950	2 760	38939
Возврат полученных заемных средств и процентов	-	76		8215
Прочие расчеты (кредиторская задолженность)	-	2221		294
Сумма дебиторской задолженности на конец периода	-	113		
Сумма кредиторской задолженности на конец периода	-	97214	2760	31018

12.9. Информация о конечном бенефициаре и управленческом персонале

В 2025 году была смена собственников ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ»: на основании Договора купли-продажи Хайрулин Р.И. и Мирошниченко К.В. продали свои доли в уставном капитале Афанасьеву В.А.

На основании Решения единственного участника Общества №1 от 27.05.2025 г. была смена директора: с 02.06.2025 г. прекращены полномочия Хайрулина Р.И. и назначен на должность директора Кравченко И.Г.

В отношении бенефициарных владельцев ООО «СЗ «ЖК «РАССВЕТ» располагает следующими сведениями:

Конечными бенефициарами Общества является: Афанасьев Владимир Сергеевич.

В состав основного управленческого персонала входят:

1) директор – Кравченко Илья Геннадьевич;

В отчетном периоде основному управленческому персоналу не начислялось вознаграждение. Долгосрочные вознаграждения не выплачивались. Займы не выдавались.

12.10. Информация об оценочных обязательствах

Оценочные обязательства формируются в соответствии с законодательством РФ.

1. Характер оценочного обязательства – предстоящие расходы предприятия по оплате основных ежегодных и дополнительных оплачиваемых отпусков работникам.

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и величины оценочного обязательства отсутствуют.

12.11. Дополнительная информация

Существенные изменения в учетную политику Общества на 2025 год не вносились.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Применение с 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

Обществом 28.01.2025 оформлен в собственность ЗУ 66:41:0705005:166, площадью 7075+/-59 кв.м. на котором осуществляется строительство многоэтажного двухсекционного жилого дома со встроенными помещениями общего назначения (№1,2 по ПЗУ) с пристроенным подземным паркингом (№3 по ПЗУ).

В течение 2 лет подряд чистые активы Общества составляют отрицательную величину. Данное обстоятельство связано с нормальной текущей деятельностью Общества и не свидетельствует о рисках, связанных с непрерывностью деятельности. Общество ведет строительство жилого дома, в связи с чем операционный цикл превышает 12 месяцев. В периоде строительства управленческие расходы формируют текущий убыток, который будет покрыт при сдаче дома и получении прибыли.

12.12. Риски хозяйственной деятельности.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами в начале 2025 года. Указанный фактор привел к снижению доступности капитала и неопределенности относительно экономического роста, что может негативно повлиять на перспективы развития бизнеса.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране, однако в случае отрицательного влияния и изменения ситуации в стране и регионе Общество предпримет все меры, по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. В настоящее время Общество не испытывает финансовых затруднений, связанных с геополитической нестабильностью.

Директор _____ Кравченко Илья Геннадьевич

Дата 30 января 2026 г.