Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Общество с ограниченной ответственностью «ПриуралСтрой»

за 2025 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ПриуралСтрой» за 2025 год, подготовленной и подписанной 11 февраля 2026 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих г. РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. Общие сведения об организации

Полное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью «ПриуралСтрой»

Сокращенное наименование Общества – ООО «ПриуралСтрой»

Место нахождения Общества: 628181, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, город Нягань, ул. Новая д. 11 корп.2.

Общество зарегистрировано 03 марта 2011 г., внесено в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №3 по Ханты-Мансийскому округу-Югре за основным государственным регистрационным номером 1118610000255.

Сведения о постановке Общества на налоговый учет: свидетельство серия 86 №002166469 от 03 марта 2011 г.

Среднесписочная численность работников Общества за 2025 год –10 чел., численность работающих на 31.12.2025 - 11 человек.

Состав (участников) акционеров и их доля в уставном капитале представлен в таблице 1.

Таблица №1

Состав (участников) акционеров и их доля в уставном капитале

№ п/п	Наименование акционера / участника	Доля в уставном капитале, %
1	Хечуашвили В.В.	100

Уставный капитал оплачен в размере 10010 тыс. руб., что составляет 100%.

Исполнительным единоличным органом общества (директор) внеочередным решением общего собраниям участников Протокол от 28.05.2021 г. утвержден ООО ПриуралСтрой.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий ОКВЭД 41.20;

За период 2025 года в учредительные документы Общества и ЕГРЮЛ изменения не вносились.

В соответствии с разрешениями на строительство от 02.02.2024г. за № 86-13-04-2024 Обществом осуществлялось строительство без привлечения средств дольщиков на объекте: «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г.Нягань, 5 мкр, кадастровый номер участка 86:13:0201005:912 1 этп, ввод в эксплуатацию 13.08.2025г. № 86-13-15-2025г.

В соответствии с разрешениями на строительство 2этап - №86-13-07-2024 от 26.02.2024, 3этап- №86-13-18-2024 от 26.02.2024 Обществом осуществлялось строительство без привлечения средств дольщиков на объекте: «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: ХМАО-Югра, г.Нягань, 5 мкр, кадастровый номер участка 86:13:0201005:912

Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации – ООО «Центр строительных экспертиз».

2. Основные положения учетной политики

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., а также действующими Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету, Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. была подготовлена в соответствии с ФСБУ 4/2023. Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

Критерий существенности для ретроспективного отражения в бухгалтерском учете и отчетности:

Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 %.

Критерий существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет не менее 5% (Пять) процентов от валюты баланса и от статьи Отчета о финансовых результатах. Показатели, составляющие менее 5% (Пяти) от показателя статьи соответственно, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером, либо обстоятельствами возникновения.

2.2. Учет основных средств

К основным средствам относить активы, соответствующие требованиям ФСБУ 6/2020 утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.20 №204н, и стоимостью свыше 100 000 рублей за единицу, принятые к учету в установленном порядке.

Объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; (п.13.14 ФСБУ 6/2020)

Объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 руб. списываются в затраты в момент приобретения.

Начисление амортизации основных средств, производится линейным способом помесячно (пункт 32,35 ФСБУ 6/2020).

2.3. Учет нематериальных активов

Объект признают нематериальным активом, если он одновременно отвечает следующим признакам из пункта 4 ФСБУ 14/2022 (письмо Минфина от 01.02.2024 № 07-01-09/7805):

- он не имеет материально-вещественной формы;
- предназначен для использования в деятельности организации, предоставления во временное пользование или управленческих нужд;
- организация предполагает его использовать более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить экономические выгоды в будущем;
- у организации есть исключительное право на актив, подтвержденное документами, или актив получен по лицензионному договору/на основании разрешительных документов;
- организация может ограничить доступ иных лиц к активу;
- актив может быть идентифицирован или отделен от других активов.

Единицей учета НМА является инвентарный объект (п. 11 ФСБУ 14/2022).
Все НМА, которые есть в компании, классифицируются по видам и группам (п. 12 ФСБУ 14/2022).

- компьютерные программы;
- лицензии и разрешения.

Если НМА не способен приносить доход или истек срок действия прав на НМА, случилось моральное устаревание без возможности его продать или использовать, нематериальный актив списывается с бухучета (п. 45, 46 ФСБУ 14/2022).

При постановке объекта НМА на учет организации определяется: первоначальная стоимость, по

которой НМА принимается к учету и ликвидационная стоимость, которая используется при расчете амортизации.

Стоимость НМА погашается через амортизацию (п. 32 ФСБУ 14/2022). Для ее расчета устанавливается: срок полезного использования для каждого актива (п. 30 ФСБУ 14/2022); ликвидационную стоимость (п. 35–37 ФСБУ 14/2022); способы амортизации по группам НМА.

В 2025 году приобретена Гранд смета версия 2025.3 которая признана нематериальным активом.

2.4. Учет Объекта строительства

Установлено понятие объекта строительства - незавершенное строительство здания, строения, сооружения, на котором ведутся строительные работы в соответствии с проектной документацией.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве Застройщика подлежат учету в разрезе объектов строительства. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Объекты на этапе строительства, как собственными средствами, так и с привлечением средств инвесторов (в том числе кредитных средств) являются для Общества незавершенным производством и отражаются в бухгалтерском балансе в составе «Запасов».

Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительно-монтажных работ, учитываются обособленно. Учет ведется в разрезе контрагентов, и полученных счетов-фактур. Общество ведет раздельный учет НДС т.к осуществляет деятельность как облагаемую так и не облагаемую налогом на добавленную стоимость.

2.5. Учет Материально-производственных запасов

Материально-производственные запасы принимать к учету по фактической себестоимости.

При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценку производить по методу ФИФО.

2.6. Учет Активов и обязательств

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в зависимости от способа поступления финансовых вложений.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т.п.).

В составе финансовых вложений выделяются денежные эквиваленты - высоколиквидные активы, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (банковские депозиты, банковские овердрафты, краткосрочные ценные бумаги со сроком погашения до 3-х месяцев).

2.7. Учет доходов и расходов

Доходы и расходы Общества подразделяются на доходы и расходы по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы. Доходом от обычных видов деятельности является выручка от продажи (реализации) жилых и нежилых помещений.

Все остальные доходы и расходы являются прочими.

Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место быть, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.
Суммы общехозяйственных расходов, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», ежемесячно в полном объеме списываются в счет 90.08 «Управленческие расходы».

Общие производственные расходы по счету 25 распределяются по каждому объекту капитального строительства пропорционально оплате труда сотрудников основного производства, и списывается на 20 счет.

Затраты на производство по счету 20 «Основное производство» списываются на 43 счет «Готовая продукция» пропорционально площади возведенных жилых и нежилых помещений на последний календарный день месяца ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Расчеты по налогу на имущество аккумулируются на счете 91.02 «Прочие расходы».

2.8. Учет оценочных резервов

Общество отражает в отчетности:
- резерв по сомнительным долгам;
Общество признает следующие оценочные обязательства:
-резерв под предстоящие расходы на отпуска.
При возникновении обстоятельств Общество оценивает и создает иные оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

2.9. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Временно свободные денежные средства, размещенные на банковских депозитах до востребования и сроком до трех месяцев, относятся к денежным эквивалентам.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

3 ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

3.1. Нематериальные активы

Для учета нематериальных активов применяется ФСБУ 14/2022.

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

Учет основных средств осуществляется в рамках ФСБУ 6/2020 утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.20 №204н,
Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб.
Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.
Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается на забалансовом счете 012 «Малоценные основные средства в эксплуатации» из рабочего плана счетов

Организация классифицирует основные средства по следующим видам и группам:
машины и оборудование;
Производственный и хозяйственный инвентарь.

Основные средства по группам «машины и оборудование» и «производственный и хозяйственный инвентарь» оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

3.3. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2025 года финансовые вложения на балансе Общества отсутствуют.

Основания для формирования резерва под обесценение финансовых вложений в отчетном периоде отсутствуют.

3.4. Запасы

Информация о наличии запасов в отчетном периоде представлена в табл. **1** Приложения №1 к настоящим Пояснениям

Многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, предназначены в дальнейшем для продажи по договорам купли продажи и не являются для Застройщика капитальными вложениями согласно п. 1.2 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» утв. Письмом Минфина России от 30.12.1993 №160. Соответственно, затраты, связанные с подготовкой к строительству объекта отражаются как незавершенное производство по строке баланса «Запасы».

Основания для формирования резерва под снижение стоимости запасов в отчетном периоде отсутствуют.

Тыс. руб.

Виды активов	**2025**	**2024**	**2023**
Вложение в строительство объекта (незавершенное строительство)	**409 315**	**400 982**	**186 092**
В т.ч.			
Затраты на проектные и изыскательские работы	2 299	2 794	5 318
Строительно-монтажные работы и работы связанные с обеспечением строительства	108 817	105 329	48 620
Материальные затраты	227 577	247 577	110 008

3.5. Дебиторская задолженность

Информация о наличии дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 2 Приложения № 1 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. отсутствует дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте.

Резерв по сомнительным долгам от отсутствует.

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств отражены средства на расчетных счетах Общества в размере 65 479 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2025 г. на краткосрочных депозитах аккумулируется 65 000 тыс.рублей

3.7. Капитал

В 2025 году дивиденды Обществом не объявлялись и не выплачивались.

Отчет об изменении Капитала по состоянию на 31.12.2025г., на 31.12.2024 г., на 31.12.2023 г. представлен в Отчете о движении капитала в разделе 3.

3.8. Заемные средства

Информация о наличии задолженности по заемным средствам за отчетный период представлена в бухгалтерском балансе за 2025г.

Начисление процентов по полученным кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договорах займа и кредита.

3.9. Кредиторская задолженность

Информация о наличии кредиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 3 Приложения №1 к настоящим Пояснениям. По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не имело просроченных обязательств.

38

3.10. Оценочные обязательства

В 2025 году Обществом зафиксировано оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков в размере 687,4 тыс.руб.

3.11. Доходы и расходы Общества

В 2025 году Общество получило доход от продажи жилых и нежилых помещений. Момент определения финансового результата по договорам купли-продажи объектов недвижимости установить, как дату передачи жилого помещения покупателю по акту приема передачи, с которым заключен договор. Финансовый результат определяется по объекту строительства в целом.

Прочие доходы и расходы Общества аккумулируются на 91 счете и включают в себя

– налог имущество-(2 393,01)тыс.рублей
- расходы на услуги банка –(1 173,28) тыс.руб.
-комиссия за обслуживание кассового аппарата (89,9) тыс.руб.
-расходы по передаче товара безвозмездно (2 661,96) тыс.руб.
- расходы не принимаемые к НО (29.67) тыс.руб.
-списание дебиторской задолженности (130,77) тыс.руб.

-списание кредиторской задолженности – 79,2 тыс.руб.
-возмещение затрат по гос.пошлине -7,6 тыс.руб.

3.12. Чистая прибыль (убыток)

В текущем периоде Общество зафиксировало чистую прибыль в размере 14 876 тыс. руб.

4. Информация о существенных фактах хозяйственной деятельности

4.1. Информация о связанных сторонах

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», были выделены следующие связные стороны:

№ п/п	Полное фирменное наименование организации или ФИО связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Дата наступления/ прекращения основания
1.	Общество с ограниченной ответственностью Трал-2	Единоличный исполнительный орган – директор, Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 100 %	100 %	02.06.2020 внесение сведений в ЕГРЮЛ
2.	Хечуашвили Валерий Владимирович	Индивидуальный предприниматель		28.10.2011г. Внесение сведений в ЕГРИП

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «ПриуралСтрой»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л.- место нахождения , для Ф.Л.- гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
1.	ООО « ТРАЛ-2»	г. Нягань, ХМАО-Югра, ул. Новая 11,корп.2	Размер принадлежащей ООО Трал-2 доли в уставном капитале составляет – 100 %	02.06.2020 внесение сведений в ЕГРЮЛ

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для ЮЛ.- место нахождения , для Ф.Л.- гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
2.	ИП Хечуашвили В.В.	Гражданство – Российской Федерации	Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»	28.10.2011г. Внесение сведений в ЕГРИП

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование	2025	2024	2023
Финансовые операции, включая займы – выданные связанным сторонам			
Займы полученные			
ООО Трал-2	6 000 000,00	14 500 000,00	9 550 000,00
ИП Хечуашвили В.В	4 150 000,00	6 000 000,00	
Проценты к уплате по займам полученным			
ООО Трал-2	269 123,41	112 661,13	229 569,00
Займы возвращенные			
ООО Трал-2	1 450 000,00	5 250 000,00	18 300 000,00
ИП Хечуашвили В.В.	10 150 000,00	5 500 000,00	10 920 000,00
Возвращенные проценты по займам полученным			
ООО Трал-2	226 729,51	30 493,166	229 569,00

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Поступление денежных средств от связанных сторон в рублях ВСЕГО:	**Текущие операции**		**Финансовые операции**	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
	-	-		
ООО Трал-2	-	-	6 000 000,00	
ИП Хечуашвили В.В.	-	-	4 150 000,00	-
Платежи связанным сторонам ВСЕГО:	**Текущие операции**		**Инвестиционные операции**	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
			-	-
ООО Трал-2	-	-	1 450 000,00	-
ИП Хечуашвили В.В.	35 390 000,00	33 878 000,00	10 150 000,00	-

В течение 2025 года Общество включило в расходы вознаграждение основному управленческому персоналу в размере 1 107 тыс. руб.

Общее количество управленческого персонала 2 чел.

К управленческому персоналу относятся - Директор общества, Главный инженер

Вознаграждение управленческого персонала составило:

тыс.руб

Вид	2025	2024
Заработная плата	894,3	1 462
Социальные налоги	212,89	296

4.2. Обеспечения обязательств

По состоянию на 31.12.2025 года отсутствуют выданные обеспечения обязательств.

4.3. Условные обязательства и условные активы

Условных активов и условных обязательств на 31.12.2025 г. у Общества нет.

4.4. События после отчетной даты

После 31 декабря 2025 факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, у Общества отсутствуют за исключением нижеописанного.

Общество имеет текущие обязательства по погашению банковских кредитов, а также выплате процентов в рамках договоров займа. Существенное повышение ставок в обозримом будущем не предполагается.

Общество имеет займы от сторонних организаций. Займы являются как долгосрочными, так и краткосрочными, повышение процентной ставки по условиям договоров займа не предусмотрено. По договоренности сторон досрочное погашение займов не предполагается.

Общество не имеет валютных активов и обязательств; деятельность Общества не связана с экспортными и импортными операциями.

Введение ограничительных мер со стороны иностранных государств, а также колебания курса рубля может повлечь увеличение стоимости строительства. Однако руководство Общества оценивает вышеуказанное событие как несущественно влияющее на финансовые показатели, в связи с тем, что прослеживается повышение стоимости квадратного метра жилья в регионе.

Руководство Общества считает, что данные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты. Последствия вышеописанных событий после отчетной даты в силу неопределенностей не представляется возможным оценить в денежном выражении. Тем не менее, Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

4.5. Совместная деятельность

Совместная деятельность Обществом в 2025 году не велась.

4.6. Прекращаемая деятельность

Прекращаемой деятельности у Общества в 2025 году не было.

В ближайшие 12 месяцев ООО «ПриуралСтрой» будет продолжать работать в штатном режиме. Ожидаемый финансовый результат в 2026 году планируется относительно стабильным.

Директор Хечуашвили В.В.

11.02.2026