

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерской (финансовой) отчетности**  
**ООО СЗ «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ» за 2025 год**

Состоят из разделов:

- Раздел 1 «Общие сведения»
- Раздел 2 «Основные положения Учетной политики и прочая информация»
- Раздел 3 «Нематериальные активы»
- Раздел 4 «Основные средства»
- Раздел 5 «Прочие внеоборотные активы»
- Раздел 6 «Запасы»
- Раздел 7 «Дебиторская задолженность»
- Раздел 8 «Обязательства»
- Раздел 9 «Доходы и Расходы по обычным видам деятельности»

**1. «Общие сведения»**

**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный Застройщик «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ»

**Юридический адрес:** 603006, г. Н.Новгород, ул. Максима Горького, д. 121, оф. 212

**Дата государственной регистрации:** 26.12.2012г.

**Основной вид деятельности:** ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

**Аудитором общества** является ООО «Центр Налогового Консалтинга и Аудита»  
(сокращенное наименование **ООО «Центр НКА»**)

**Место нахождения:** 603016, г.Н.Новгород, Ул. Семашко,5 оф. 4

**Телефон/факс:** (831) 419 97 22 **E-mail:** nvv2209@yandex.ru

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 52 №000994738  
выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской  
области 26.03.2016г. ОГРН 1155260000378.

Аудитор является членом СРО НП «Аудиторская Ассоциация Содружество» ОРНЗ  
11506007788

**Среднесписочная численность работников организации** за отчетный период 3  
человека.

**Учредительный документ,** регламентирующий деятельность Общества -  
Устав.

**Участники Общества и доли в уставном капитале:**

Участники	доля	Стоимость, тыс.руб	с какой даты
Едигарян Эрнест Мартинович	100%	10	07.12.2012

**Единоличный исполнительный орган:** Генеральный директор –Едигарян Эрнест Мартинович.

Раздел 2 «Основные положения Учетной политики и прочая информация»

**2.1. Основные положения Учетной политики.**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется на основании Федерального Закона от 06.12.11г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за отчетный период, составлена по

формам, приведенным ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

В бухгалтерскую отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменения в его финансовом положении. Статьи бухгалтерской (финансовой отчетности) Общества подтверждены результатами инвентаризации активов и обязательств.

Бухгалтерское сопровождение Общества ведется бухгалтерией Общества.

Обработка первичной учетной информации осуществляется при помощи специализированной бухгалтерской программы 1С: «»,

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за отчетный год была подготовлена в соответствии с действующим законодательством.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год сформирована в соответствии с Учетной политикой. Существенные отступления от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 году отсутствуют.

Положения по учетной политике Общества для целей бухгалтерского учета и для целей налогообложения утверждены приказом Общества

Учетная политика Общества сформирована с учетом следующих допущений:

-допущения последовательности применения учетной политики - принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому;

-допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности - факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплат денежных средств, связанных с этими фактами;

-допущения непрерывности деятельности - Общество предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.

#### ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В соответствии с п. 12 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

В составе основных средств учитывались материальные ценности используемые в организации стоимость которых превышает 100 тыс.руб. за единицу, со сроком эксплуатации свыше 12 месяцев.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него.

Начисление амортизации по объектам основных средств - линейный способ.

Руководство контролирует и планирует деятельность организации в части денежных потоков и анализа прибыли в целом по организации, в связи с чем за ЕГДС (единица генерирующая денежные средства), как наименьшую идентифицируемую группу активов, которая генерирует денежные притоки принимается вся организация в целом

Проверка активов (основных средств и капитальных вложений) на обесценение определяется путем выявления признаков, как внешних, так и внутренних, в ходе инвентаризации.

Признаки обесценения в отношении инвентаризируемых активов на конец года:

моральное устаревание;

повреждения основных средств, снижающих их полезный потенциал;

снижение потребности в работах, услугах, обеспечиваемых ЕГДС;

существенное снижение фактических чистых денежных потоков текущего года и

операционная прибыль от ЕГДС по отношению к предыдущему году.

### АРЕНДОВАННЫЕ ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства в Обществе находятся по праву временного использования (аренды).

Общество не признает предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде, если (п. п. 11, 12 ФСБУ 25/2018):

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. При этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Этим правом можно воспользоваться, если одновременно выполняются два условия:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду;

ППА учитываются на счете 01 «Основные средства» с аналитикой «ППА».

Базой для начисления ППА является постоянная арендная плата по Договору аренды, установленная в отношении каждого идентифицируемого объекта предмета аренды.

Переменная арендная плата берется в расчет ППА при условии: если она превышает 15% от постоянной арендной платы.

Общество объекты бухгалтерского учета классифицирует как объекты учета аренды и создает по ним ППА при одновременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды (основное средство) 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) и в отношении каждого идентифицируемого объекта предмета аренды для признания ППА установлена арендная плата, исходя из которой можно определить величину первоначальной оценки обязательства по аренде в виде суммы приведенной стоимости будущих арендных платежей
- 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.

Настоящий стандарт не применяется к объектам бухгалтерского учета не классифицированным как объекты учета аренды в соответствии с настоящим пунктом.

### ЗАПАСЫ

Запасами для целей бухгалтерского учета считались активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами являются (п. 3 ФСБУ 5/2019):

сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

инструменты, инвентарь, спецодежда, спецоснастка, тара и другие аналогичные объекты, стоимостью не выше 100 тыс.руб за единицу;

готовая продукция, предназначенная для продажи.

К запасам не относятся сырье, материалы, комплектующие, запчасти и другие аналогичные объекты, предназначенные для создания, улучшения, восстановления внеоборотных активов (пп. "а" п. 3 ФСБУ 5/2019).

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, не признаются в бухгалтерском учете. В этом случае затраты на их приобретение (изготовление) учитывают в расходах периода, в котором они понесены на счете 20.33 "Затраты заказчика-застройщика" (п. 2 ФСБУ 5/2019).

Средства труда относятся к запасам, если их стоимость ниже 100 тыс.руб. за единицу.

Запасы коммерческой организации, а также используемые в приносящей доход деятельности запасы некоммерческой организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин (если иное не установлено пунктами 32 - 35 настоящего Стандарта):

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с пунктом 29 настоящего Стандарта.

незавершенное производство, включает затраты на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки;

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. При этом за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается величина, равная приходящейся на данные запасы доле предполагаемой цены, по которой организация может продать готовую продукцию, работы, услуги, в производстве которых используются указанные запасы. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, может быть принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

### РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов и списываются в течение срока, установленного Обществом на основании первичных документов, устанавливающих срок пользования данным активом.

Общество относит к расходам будущих периодов:

-расходы за предоставленное право использования объектов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, расходы на приобретение лицензий, стоимость которых менее лимита 100 тыс. руб. и, если они не отвечают другим признакам НМА, расходы на страхование, сертификаты, приобретение прав заключения договоров аренды и иные расходы.

Такие расходы включаются в строку баланса «Прочие Оборотные активы», если срок списания составляет не менее года.

### ДОХОДЫ

В соответствии с ПБУ9/99 доходы от основной деятельности (выручка) признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

-организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное другим образом;  
-сумма выручки может быть определена;  
-имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации.

Доходами от обычных видов деятельности считать: доходы от реализации товаров, продукции и услуг собственного производства.

Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они фактически совершались.

#### РАСХОДЫ

В соответствии с ПБУ 10/99 Общество подразделяет расходы на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расчетов (п. 18 ПБУ 10/99 «Расходы организации»). Учет расходов ведется в разрезе статей затрат.

### РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ОТЧЕТНОСТИ.

#### 3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Стоимость нематериальных активов Общества отражена в стр. 1110 бухгалтерского баланса - 48 тыс.руб. : Лицензия на право использования Контур Фокус сроком на 2 года.

#### 4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Стоимость основных средств Общества отражена в стр.1150 бухгалтерского баланса - 660 тыс.руб.

В рамках инвентаризации основных средств и капитальных вложений за 2025г, проводимой в целях обеспечения достоверности данных годовой бухгалтерской отчетности, был проведен анализ основных средств и капитальных вложений на предмет выявления признаков их обесценения.

На конец года признаков обесценения не выявлено:

не выявлено моральное устаревание;

не было повреждений основных средств, снижающих их полезный потенциал;

снижения потребности в работах, услугах, обеспечиваемых активом не было;

фактические чистые денежные потоки текущего года и операционная прибыль от актива, выше предыдущего года.

#### 5. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.

Стоимость прочих внеоборотных активов Общества отражена в стр. 1190 бухгалтерского баланса - 267 572 тыс.руб. – строительство МКД и спортивного клуба. Окончание строительства планируется на 4 квартал 2028 года.

#### 6 ЗАПАСЫ

Стоимость запасов Общества указана в стр.1210 бухгалтерского баланса - 0 тыс.руб.

Показатель «Запасы» в отчетности 2025 года отсутствует в связи с реализацией в 2025 финансовом году всех квартир, числящихся на Балансе Общества.

#### 7 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По состоянию на 31.12.25 дебиторская задолженность Общества составляет 27 881 тыс.руб. - стр.1230 бухгалтерского баланса.

Резерв по сомнительным долгам не создавался, так как вся задолженность является

текущей.

## ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ

Основные поставщики, которым были выданы авансы по состоянию на 31.12.25:

- ООО «ЭЛЕКТРОСЕТИ» - 6 364 тыс.руб
- ООО «Электроконсалтинг-НН» - 11 726 тыс.руб.
- ООО «Велес НН» - 2 815 тыс.руб.

## ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Составление отчета о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств Обществом свернуто отражены следующие денежные потоки:

- косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет РФ или возмещения из него. Разница в сумме НДС отражена в Отчете о движении денежных средств по строке 4119 «Прочие поступления».

-денежные средства на депозитных счетах признаются денежным эквивалентом при условии-до востребования.

## 8 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31.12.2025 года в стр. 1410 отражена задолженность Общества по долгосрочному займу 1 000 тыс.руб. Займ был выдан учредителем Едигаряном Э.М. со сроком погашения 30.01.2030 года.

## КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность Общества на 31.12.25 составляет 17 080 тыс.руб - стр.1520 бухгалтерского баланса.

Основные кредиторы Общества по состоянию на 31.12.25:

- ООО «НСК» – 14 480 тыс.руб.
- ООО «Глобал Риэлти» - 575 тыс.руб.

Резерв на отпуска не создается. Отпуска предоставляются и выплачиваются согласно графика.

## ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Резерв на отпуска не начислялся, так как отпуска были использованы и выплачены строго по графику.

## 9 РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Доходная часть составляет **77 320** тыс.руб. и формируется из доходов:

- Выручка от реализации готовой продукции, услуг 77 000 тыс.руб.
- Проценты к получению 236 тыс.руб.
- Прочие доходы 84 тыс.руб.

Расходы Общества составляют **76 043** тыс.руб., в том числе:

- Себестоимость продаж 39 506 тыс. руб.
- Коммерческие расходы 15 581 тыс.руб.
- Проценты к уплате 1 383 тыс.руб.
- Пожертвование 2 000 тыс. руб.

- Прочие расход 17 573 тыс. руб.

#### ПРОЧИЕ ДОХОДЫ и РАСХОДЫ

Прочие доходы за отчетный период составляют **84** тыс.руб. и включают в себя:

- Вознаграждение по агентскому договору 72 тыс.руб
- Внереализационные доходы 12 тыс.руб.

Прочие расходы за отчетный период составляют **17 573** тыс.руб. и включают в себя:

- Расходы по передаче наружного освещения городу 6 349 тыс.руб.
- Госпошлина 822 тыс.руб.
- Штрафы, выплаченные дольщикам 8 779 тыс.руб.
- Внереализационные расходы 16 тыс.руб.

#### ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Связанная сторона	Договорные отношения	Вид операции	Сальдо расчетов на 31.12.25г.
ИП Едигарян Эрнест Мартинович	Договор аренды помещения № 105/01-Г от 01.01.2020г	Кредиторская задолженность	35 тыс.руб
ООО «Глобал Риэлти	Агентский договор на оказание рекламных услуг	Кредиторская задолженность за услуги: продвижение рекламы, поиск покупателей	575 тыс.руб.

#### ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗНАГРАЖДЕНИЯХ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ

Вознаграждение генерального директора за 2025 год составило 240 тыс.руб., страховые взносы с вознаграждения начислены в сумме 72 тыс.руб. и перечислены в бюджет.

#### ПРИБЫЛЬ

Налог на прибыль по ставке 25 % за 2025 год составил – 407 тыс.руб., По итогам 2025 года Общество имеет **чистую прибыль** в размере – 870 тыс.руб. В 2025 году дивиденды не выплачивались.

#### СОБЛЮДЕНИЕ ПРИНЦИПА НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденными приказом Минфина РФ № 56н от 25.11.1998 г.

На дату формирования отчетности отсутствуют какие-либо события или условия, связанные с указанными событиями, в результате которых могут возникнуть сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Общество не находится в стадии ликвидации, участниками Общества решений о реорганизации Общества не принималось. Общество не имеет намерений сокращать масштабы своей деятельности и планирует в дальнейшем непрерывно ее продолжать.

## УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

К условным обязательствам относятся существующие и потенциальные иски, в которых Общество является Заявителем или Истцом.

События и условия, в отношении которых имеется существенная неопределённость, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

Резерв под условные обязательства в проверяемом периоде не создавался, так как судебные споры, которые могут повлиять на хозяйственную деятельность в дальнейшем отсутствуют.

## СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденными приказом Минфина РФ № 56н от 25.11.1998 г.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год какие – либо события, способные повлиять на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, отсутствуют:

на дату представления информации Общество не имеет неразрешенных разногласий с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет;

по состоянию на 31.12.2025г. и на день предоставления информации, не имели место какие-либо события, которые могут поставить под сомнение надлежащий характер учетной политики, примененной при подготовке финансовой отчетности.

## ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2025 году не было.

Руководством организации в 2025 году не принимались решения о прекращении деятельности.

Общество осуществляет свою деятельность только на территории РФ. Оснований для выделения отдельных сегментов, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», в 2025 году отсутствуют.

## РИСКИ

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск непрерывности деятельности, финансовые риски, правовые риски; репутационные риски, страновые и региональные риски.

Руководство общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности.

### *Финансовые риски.*

Общество подвержено риску ликвидности.

### *Риск ликвидности.*

Риск ликвидности связан с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность

поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам.

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

#### *Правовые риски.*

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

#### *Репутационные риски.*

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей в следствие негативного представления о качестве оказываемой услуги Обществом, соблюдением сроков. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

#### *Страновые и региональные риски.*

Общество осуществляет основную деятельность на территории Приволжского федерального округа, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

#### *Ситуация, связанная с экономическими санкциями в связи с СВО и ее влияния на деятельность организации.*

В целом организация не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе руководство организации предпринимает все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности организации.

Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

Общество не намерено прерывать деятельность.

Ген. директор \_\_\_\_\_

16.02.2026