

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ГОДОВОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД**

ООО «Экодолье»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

I. Общие сведения

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Экодолье» (далее «Общество») является строительство деятельность в области архитектуры и градостроительства, что соответствует ОКВЭД 71,11,1.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 13 человек.

Общество зарегистрировано по адресу: 460530, Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Ивановка с., Экодолье пл., дом 1, помещение 14

Учредителями Общества является: физическое лицо Филиппишин Константин Викторович, обладающий 51% долей капитала, физическое лицо Данилов Евгений Леонидович, обладающий 49% капитала.

Исполнительным органом Общества является генеральный директор Данилов Евгений Леонидович.

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г., 18 сентября 2006 г., 26 марта 2007 г., 25 октября 2010 г. и 24 декабря 2010 года, 29 марта 2017 г., 11 апреля 2018 г.), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

Учетная политика на 2025 г. утверждена приказом Генерального директора Общества от 29 декабря 2024 г. № 1у

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценок на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- резервы, образованные в связи с последствиями условных фактов хозяйственной деятельности;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резерв по неиспользованным отпускам;
- резерв по годовым выплатам;
- резерв на гарантийное обслуживание;
- резерв на завершение строительства поселка;
- а также др. резервы.

Руководством Общества приняты все необходимые меры для минимизации указанных рисков, оценочные значения сформированы исходя из всей информации доступной на момент подписания настоящей отчетности.

Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от

17.09.2020 №204н. Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 "Материалы". При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения. Объекты недвижимого имущества учитываются в составе основных средств независимо от их стоимости. При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Основные средства проверяются на обесценение, изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2022г. отсутствуют.

Инвестиционной недвижимостью признаётся недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности. С 01.01.2022 инвестиционная недвижимость, учитываемая по остаточной стоимости, амортизируется (кроме земельных участков) (п.27,28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ст.256 НК РФ). Начисление амортизации на основные средства производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования. Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока его использования с учетом ожидаемого физического износа и условий эксплуатации. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания	40
Машины и оборудование	6 – 9
Транспортные средства	6 – 8
Компьютерная техника	2-3 (3-5)
Прочие	2 – 8

Обществом применены утвержденные и вступившие в силу нормативно правовые акты по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Переход на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» осуществлен исходя из «Переходных положений» ФСБУ 25/2018. Арендатор по каждому договору аренды единовременно признает на конец года, предшествующему году, начиная с которого применяются положения настоящего раздела, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» ФСБУ 25/2018 отражены путём единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на начало отчётного периода за счет нераспределенной прибыли.

Объектов основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, в 2024 и 2023, 2022 годах не было.

Материально-производственные запасы («МПЗ»)

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н, и настоящей Учетной политикой.

В составе запасов для целей бухгалтерской отчетности, учитываются, в частности:

- материалы (сырье, основные и вспомогательные материалы, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, топливо, запасные части, строительные и прочие материалы) (учитываемых на счете 10);
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации (затраты на создание объектов недвижимости, учитываемые на счетах 08.03 и 08.10) ;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей (учитываемые на счете 45.02) до момента признания выручки от их продажи;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации(учитываемые на счете 08.05);
- малоценные основные средства до выдачи в производство (учитываемые на счете 10);
- прочие активы.

Запасы признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией

б) определена сумма затрат, понесенных в связи с приобретением или созданием запасов, или приравненная к ней величина.

Единицей бухгалтерского учета запасов, учитываемых на счете 10 «Материалы», является номенклатурный номер.

Ресурсы, отвечающие условиям признания в составе основных средств и стоимостью не более 100 тыс. руб. учитываются в составе запасов на счете 10 «Материалы» до выдачи их в производство, потом на забалансовом счете 013. В момент выдачи объекту присваивается инвентарный номер, включающий в кодировку букву М.

Запасы в виде затрат на строительство/создание готовой продукции, учитываемые на счетах бухгалтерского учета 08.03, 08.10, 45.02 учитываются по каждому объекту отдельно, при этом каждому объекту присваивается наименование в соответствии с кодировкой, установленной для объектов недвижимости, в соответствии с учетной политикой Общества по РСБУ.

Запасы, признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, в частности, включаются:

- а) уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы,
- б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.
- г) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты).

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг обоснованным способом, установленным учетной политикой Общества для РСБУ.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

В случае если в качестве запасов признаются материальные ценности, остающиеся от выбытия (в том числе частичного) внеоборотных активов или извлекаемые в процессе текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции внеоборотных активов, затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, считается наименьшая из следующих величин:

- а) стоимость, по которой учитываются аналогичные запасы, приобретенные (созданные) организацией в рамках обычного операционного цикла;
- б) сумма балансовой стоимости списываемых активов и затрат, понесенных в связи с демонтажем и разборкой объектов, извлечением материальных ценностей и приведением их в состояние, необходимое для потребления (продажи, использования) в качестве запасов.

Запасы Общества оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов,

Чистая стоимость продажи запасов определяется 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, принимается цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае выявления случаев обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов, отражаемой в бухгалтерской отчетности, считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде, когда произошло выбытие запасов. При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается следующим способом :

- по себестоимости каждой единицы;

Запасы списываются: а) одновременно с признанием выручки от их продажи; учитываются обособленно от оснований по пп. б и в б) при выбытии в случаях, отличных от продажи; в) при возникновении обстоятельств, в связи с которыми организация не ожидает поступления экономических выгод в будущем от потребления (продажи, использования) запасов (некоммерческая организация не может использовать запасы в целях своей деятельности).

Операции, приводящие к изменению вида запасов (отпуск запасов в производство, выпуск продукции, отгрузка готовой продукции, товаров покупателю до признания выручки), не являются основанием прекращения признания запасов активами.

Балансовая стоимость списываемых запасов признается расходом периода:

- а) в котором признана выручка от продажи этих запасов;
- б) в котором данное выбытие (списание) произошло, в случаях, отличных от продажи запасов.

Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Принимая во внимание письмо Минфина РФ от 20.01.2008 № 07-05-06/18 и с целью формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества в отношении операций, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве, **обязательства по ДДУ перед дольщиком и дольщика перед Обществом отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества развернуто** начиная с даты регистрации ДДУ до даты подписания акта приема передачи объекта долевого строительства в составе дебиторской и кредиторской задолженностей.

Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н. Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

К доходам от обычных видов деятельности отнесены:

- реализация объектов недвижимости, земельных участков;
- предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов по договору аренды;
- выполнение работ, оказание услуг, продажа товаров, материалов;
- выбытие иных активов.

Общество признает доходы в том отчетном периоде, когда они имели место, не зависимо от факта поступления денежных средств.

Выручка от продажи готовых объектов жилой недвижимости (включая земельные участки) признается в момент регистрации права собственности на покупателя.

Расходы

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расчетов.

Расходы признаются в отчете о финансовых результатах:

- с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов);
- путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем;
- по расходам, признанным в отчетном периоде, когда по ним становится определенным неполучение экономических выгод (доходов) или поступление активов;
- независимо от того, как они принимаются для целей расчета налогооблагаемой базы;
- когда возникают обязательства, не обусловленные признанием соответствующих активов.

Порядок признания управленческих расходов: управленческие расходы признаются в том отчетном периоде, когда фактически понесены, услуги оказаны, работы приняты по дате подписания акта выполненных работ.

Порядок признания коммерческих расходов: коммерческие расходы признаются в том отчетном периоде, когда фактически понесены, услуги оказаны, работы приняты по дате подписания акта выполненных работ.

Порядок создания резерва предстоящих расходов и платежей. Общество создает резерв отпусков, годовых премий, аудиторских услуг и резерв на ожидаемые расходы, связанные со строительством.

Учет кредитов и займов и соответствующих расходов

Учет расчетов по кредитам и займам Общество ведет в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 № 106н

Единицей учета расчетов по кредитам и займам является отдельный заем (кредит) по каждой кредитной организации и другим займодавцам.

Момент признания задолженности: в момент получения заемных средств в сумме полученных средств.

Основная сумма задолженности по полученным кредитам и займам признается на дату получения заемных средств.

Займы и кредиты представляют собой принятые от займодавца (кредитора) в собственность

денежные средства (кредит, заем) в размере и на условиях, предусмотренных договором, которые заемщик обязуется возвратить через определенное время в полном объеме и уплатить проценты, если иное не предусмотрено законом или договором займа (в частности договором беспроцентного займа).

Расчеты по кредитам и займам представляют собой информацию о состоянии расчетов займодавца и заемщика со стороны заемщика. При этом, расчеты по уплате процентов отражаются в учете обособленно от расчетов по основной сумме долга.

Заемные обязательства, возникающие при привлечении средств по договору займа без уплаты процентов, рассматриваются как расчеты с разными дебиторами и кредиторами на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Учет расходов по займам и кредитам Общество ведет в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 № 106н.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу, включаются в состав прочих расходов организации.

Расходы по процентам, напрямую связанные с приобретением земельных участков в рассрочку, т.е. вытекающие из условий договора на приобретение земли, могут быть капитализированы в соответствии с п. 7 ПБУ 15/2008 (капитализация расходов по процентам на создание инвестиционного актива) в случае выполнения одного из трех условий:

- если на дату приобретения прав на земельный участок вид разрешенного использования земли не позволяет проводить застройку на этом участке, и компания осуществляет действия, направленные на изменение вида разрешенного использования;
- отсутствуют утвержденные документы градостроительного планирования, позволяющие проводить застройку участка, и компания осуществляет действия, направленные на утверждение соответствующих документов;
- договор содержит специальные условия по соотношению конкретных платежей в рамках договора купли-продажи земли с конкретными земельными участками и из условий договора приобретения земельного участка вытекают ограничения на использование не оплаченной части земельного участка. При этом проводится активная трансформация качества подготовки земельного участка к будущему использованию (проведение инженерных изысканий, межевание, получение ТУ, проектирование и прохождение экспертизы инженерной и транспортной инфраструктуры, получение разрешительной документации для строительства и прочее).

При этом в отношении договора купли-продажи земельных участков могут быть применены положения Главы 42 Части второй Гражданского кодекса РФ, а земельный участок отражается в составе внеоборотных (долгосрочных) активов компании.

Оценочные обязательства

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- на предстоящую оплату отпусков работникам;
- на выплату вознаграждений по итогам работы за год;
- на проведение годового аудита;
- резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание;
- резерв ожидаемых расходов, связанных со строительством.

Начисление резерва на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание производится в момент завершения формирования себестоимости объекта строительства, предназначенного для продажи (передачи дольщику).

Резерв рассчитывается на основании данных накопительного регистра учета расходов на гарантийный ремонт. Регистр ведется с начала проекта. Показатель для расчета резерва на будущий год считается от соотношения затрат на гарантийный ремонт нарастающим итогом по состоянию на 31 декабря к выручке/стоимости договоров долевого участия (ДДУ) и договоров

купли-продажи (ДКП) за все время проекта на отчетную дату (31 декабря). Рассчитанный процент резерва применяется ко всем продаваемым индивидуальным жилым домам (ИЖД)/объектам ДДУ в следующем году. Расчет процента для формирования резерва на продажи следующего года производится ежегодно.

Затраты, связанные с ремонтом объектов продаж в течение гарантийного срока, списываются за счет созданного резерва. В момент завершения гарантийного срока остаток резерва списывается в состав прочих доходов.

По обязательствам Общества, связанным с комплексным освоением территории (резерв ожидаемых расходов, связанных со строительством), на основании Проекта Планировки территории создаются следующие оценочные обязательства:

- на строительство инженерных сетей,
- на строительство дорог,
- на строительство объектов социально – бытового назначения,
- на строительство объектов внешнего благоустройства,

В зависимости от покрытия нужд Поселка в инфраструктуре резервы делятся на:

- общепоселковые,
- на строительную очередь,
- на пусковой комплекс,
- на объект строительства.

Размер отчислений в резерв определяется:

- в размере сметной стоимости затрат, запланированных в сметных расчетах и проектно-сметной документации на строительство каждого объекта инженерной, социальной инфраструктуры и объектов внешнего благоустройства, стоимость которых должна быть учтена как обоснованный расход в себестоимости объектов продаж (за вычетом уже осуществленных затрат),
- в размере ожидаемых затрат по договору или иному документу, имеющемуся у Общества.

Сумма резерва определяется как оценочная сумма затрат по документу-основанию, уменьшенная на сумму фактически осуществленных затрат.

Резерв создается по каждому объекту инженерной инфраструктуры, объектов социально-бытового назначения или объектов благоустройства в размере не понесенных затрат на их сооружение. Затраты на их строительство учитываются в себестоимости объектов продаж.

Резерв создается на момент заключения с дольщиком или покупателем первого на пусковом комплексе ДДУ, ПДКП (предварительный договор купли-продажи) или ДКПБНВ (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи), а по инвестиционным и шоу-домам на момент заключения договора подряда. При этом создаются резервы только на те объекты инфраструктуры, социальные объекты и объекты благоустройства, которые планируется построить на данном Пусковом Комплексе или Строительной очереди и так называемые общепоселковые объекты, например подводящие сети обеспечивающие ресурсами весь поселок.

С момента формирования резерва предстоящих расходов все затраты, осуществляемые по тому же объекту, по которому создается резерв, списываются за счет этого созданного резерва.

Если фактически осуществленные затраты превышают созданный резерв, то производится доначисление резерва на те же счета, на которые производилось начисление резерва ожидаемых расходов.

Списание остатка резервов связанных со строительством инженерной инфраструктуры, объектов социально-бытового назначения или объектов благоустройства производится о окончании строительства соответствующего объекта (момент подписания акта).

Резервы предстоящих расходов, связанные со строительством, отражаются в бухгалтерском балансе в момент завершения формирования себестоимости объекта строительства предназначенного для продажи (передачи дольщикам).

Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ 06 декабря 2011 г. оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, в частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном

периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

Курс ЦБ РФ на три отчетные даты составил в руб.:

Валюта	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
Евро	92,0938	106,1028	99,1919

Прочее

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие краткосрочные активы».

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов бухгалтерской (финансовой) отчетности (п.7 ПБУ 1/2008).

Изменения в учетной политике

Общество не производило изменений учетной политики в 2025 году по сравнению с 2024 годом. Учетная политика на 2026 год будет скорректирована в соответствии с законодательством РФ.

Раскрытие существенных показателей

1. Уставный капитал Общества

По состоянию на 31.12.2025г. Уставный капитал Общества полностью оплачен и составляет 19,6 тыс. рублей.

2. Основные средства Общества

Движение первоначальной стоимости по основным группам основных средств представлено следующим образом:

	31 декабря 2024 года	Поступило	Выбыло	31 декабря 2025 года
Транспортные средства	3,615	5,107	(3,615)	5,107
Производственный и хозяйственный инвентарь	1,261			1,261
Итого	4,875	5,107	(3,615)	6,368

Сумма начисленной амортизации по основным группам основных средств на 31 декабря 2025, представлена следующим образом:

	31 декабря 2024 года	начислено	списано	31 декабря 2025 года
Транспортные средства	2,008	3,213	(5,221)	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	420	231	-	651
Итого	2,428	3,444	(5,221)	651

Основные средства, находящиеся в залоге в качестве обеспечения по банковским кредитам Общество по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 не имело

3. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

Отложенные налоговые активы представляют собой следующее:

№ п/п	Наименование	Сумма на 31.12.2025г.	Сумма на 31.12.2024г.	Сумма на 31.12.2023г.
1	Налоговый убыток, перенесенный на будущее	-	-	-
2	Временная разница по признанию расходов будущих периодов	-	-	-
3	Прочие отложенные налоговые активы	1,920	5,224	-
	ИТОГО	1,920	5,224	-

4. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

Наименование	31.12.2025г	31.12.2024г	31.12.2023г
Незавершенное производство (незавершенное строительство объектов жилой недвижимости в части капитальных вложения со сроком завершения свыше 12 месяцев после отчетной даты (фактически понесенные расходы и резервы расходов, связанных со строительством поселка)	56,079	143,709	84,528
Итого	56,079	143,709	84,528

Незавершенное производство и другие активы срок завершения (готовности) которых более 12 месяцев после отчетной даты, включая авансы выданные поставщикам и подрядчикам под такое строительство, а также иные аналогичные активы отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Общество в 2021 году осуществило финансовых вложений юридическому лицу на сумму 3 000 тыс. руб. В 2022 году остаток финансовых вложений Общества составляет 3 000 тыс. руб. В 2023 году остаток финансовых вложений Общества составляет 3 000 тыс. руб. В 2024

году Общество осуществило финансовых вложений физическому лицу на сумму 2 500 тыс. руб. В 2024 году остаток финансовых вложений Общества составляет 5 500 тыс. руб. В 2025 году Общество осуществило финансовых вложений физическому лицу на сумму 3 500 тыс. руб. Юридическое лицо осуществило возврат займа на сумму 3 000 тыс. руб. В 2025 году остаток финансовых вложений Общества 6 000 тыс. руб.

6. ЗАПАСЫ

Информация о запасах Общества по состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлена следующим образом:

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Незавершенное производство (незавершенное строительство объектов жилой недвижимости в части капитальных вложений со сроком завершения менее 12 месяцев после отчетной даты (фактически понесенные расходы и резервы расходов, связанных со строительством поселка)	322,640	246,533	239,571
Товары и готовая продукция отгруженные	5,251	7,076	-
Товары для перепродажи	-	-	-
Материалы	10,636	-	9,879
Итого	338,527	253,609	249,450

Товары и готовая продукция отгруженные включает в себя себестоимость объектов недвижимости, по которым покупатель подписал передаточный акт, но на которые на конец отчетного периода не зарегистрирован переход права собственности в органах юстиции.

Материально-производственных запасов, находящихся в залоге в качестве обеспечения по банковским кредитам в 2025, 2024, 2023 годах не было.

7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря имела следующую структуру:

Наименование	31.12.2025г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность		-	-
Задолженность контрагентов по уплате процентов за пользование заемными средствами		-	-
Задолженность контрагентов по оплате за объекты недвижимости по договорам купли продажи объектов недвижимости		-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность		118,020	38,561
Расчеты с покупателями и заказчиками	1,806	1,912	3,391
Авансы выданные	8,918	18,939	10,102
Задолженность контрагентов по оплате за объекты недвижимости по договорам долевого участия в строительстве и по договорам купли продажи объектов недвижимости	71,575	95,619	17,692
Прочая	7,610	1,550	7,376
Итого	89,909	118,020	38,561

На 31 декабря 2025, 2024, 2023 сумма дебиторской задолженности по расчетам с покупателями выражена в рублях.

8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

	2025г.	2024г.	2023г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	204,591	66,797	51,939
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	-
Итого денежные средства	204,591	66,797	51,939

9. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов представлено следующим образом.

	31.12.2025г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Долгосрочная кредиторская задолженность	16,466	17,116	19,966
Поставщики и подрядчики	16,466	17,116	19,966
Краткосрочная кредиторская задолженность	92,052	100,900	167,337
Обеспечительные платежи от покупателей	75,895	84,445	157,665
Поставщики и подрядчики	7,378	6,797	5,003
Расчеты по налогам и сборам	5,044	9,293	1,958
Прочая	3,735	365	2,711
Итого	108,518	118,016	187,303

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками по состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годов была выражена в рублях.

Просроченных обязательств по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов Общество не имеет.

10. ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ

В 2021 году Общество получило краткосрочные рублевые займы от физического лица в сумме 21 475 тыс. руб., ставка 5,5 % годовых. На конец 2022 года сумма полученных краткосрочных займов с начисленными процентами составила 22 792 тыс. руб. На конец 2023 года сумма полученных краткосрочных займов с начисленными процентами составила 23,694 тыс. руб. На конец 2024 года сумма полученных краткосрочных займов с начисленными процентами составила 24,597 тыс. руб. В 2025 году был осуществлен частичный возврат заемных средств и уплата процентов. На конец 2025 года сумма полученных краткосрочных займов с начисленными процентами составила 22,490 тыс. руб.

В 2021 году Общество получило долгосрочные рублевые займы от юридического лица в сумме 18 191 тыс. руб., ставка 5,5 % годовых. В 2022 году Общество получило долгосрочные рублевые займы от юридического лица в сумме 27 101 тыс. руб., ставка 5,5 % годовых. На конец 2022 года сумма полученных долгосрочных займов с начисленными процентами составила 47 399 тыс. руб. На конец 2023 года сумма полученных долгосрочных займов с начисленными процентами составила 49,890 тыс. руб. На конец 2024 года сумма полученных долгосрочных займов с начисленными процентами составила 52,381 тыс. руб. На конец 2025 года сумма полученных долгосрочных займов с начисленными процентами составила 54,872 тыс. руб.

11. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые обязательства, отраженные по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса, представляют собой:

№ п/п	Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.2025	Сумма по состоянию на 31.12.2024	Сумма по состоянию на 31.12.2023
1	Незавершенное производство и расходы будущих периодов	5,019	1,415	1,580
	ИТОГО	5,019	1,415	1,580

12. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Движение оценочных обязательств за 2023,2024 и 2025 годы представлено следующим образом:

	Резерв под завершение строительства	Итого
Баланс на 31 декабря 2023г.	37,512	37,512
Баланс на 31 декабря 2024г.	39,950	39,950
Баланс на 31 декабря 2025 г.	105,091	105,091

Из общей суммы резервов	31.12.2025г.	31.12.2024 г.	31.12.2023г.
Долгосрочные	-	-	-
Краткосрочные	105,091	39,950	37,512
Итого	105,091	39,950	37,512

13. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99):

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Реализация объектов недвижимости	837,217	(518,485)	318,732

Итого за 2024г.			
Реализация объектов недвижимости	394,357	(313,878)	80,479
Итого за 2025г.			

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов не денежными средствами.

14. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2025 и 2024 года были произведены следующие доходы и расходы:

Прочие доходы	Доходы за 2025г.	Доходы за 2024г.
Прочие доходы (% на остаток)	15,359	5,552
Прочие доходы (штрафы к получению)	6,687	213
Итого прочие доходы	22,046	5,765

Прочие расходы	Расходы за 2025г.	Расходы за 2024г.
Прочие расходы (расходы на услуги банков, прочие)	(2,811)	(804)
Проценты	(3,403)	(3,393)
Итого прочие расходы	(6,214)	(4,197)

15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

	2025 год
Прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	62,554
Сумма условного дохода/расхода по налогу на прибыль	(15,639)

Постоянные налоговые обязательства	62
Постоянные налоговые обязательства (активы), всего:	62

Изменение отложенных налоговых активов	2025 год
Изменение налоговых активов всего:	(443)
Зачет налоговых убытков прошлых лет	-
Убыток текущего налогового периода	-
Временная разница по моменту признания выручки	(443)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2025 год
Изменение отложенных налоговых обязательств всего:	(7,417)
Косвенные расходы по строительству поселка к признанию	4,267
Косвенные расходы по строительству поселка к восстановлению	(12,166)
Временная разница по моменту признания себестоимости	482

	2026 год
Налог на прибыль	(7,840)

Налог	На 31.12.2025 г.	Срок погашения
Сумма отложенного налогового актива	-	-

16. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025ГОДА

Существенных событий, которые могут повлиять на изменение финансово-хозяйственной деятельности Общества после отчетной даты не произошло.

Учредитель утвердил бухгалтерскую отчетность за 2024 год.

Генеральный директор



Данилов Е.Л..