

**ПОЯСНЕНИЯ (ПЗ)**  
**К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 г.**  
**ООО «ВОСТОК-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**1. Общие сведения**

Данные Пояснения является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «ВОСТОК-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1.1. Сведения о регистрации Общества**

Наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «ВОСТОК-ДЕВЕЛОПМЕНТ», сокращённое название ООО «ВОСТОК-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
ИНН 2536317282, КПП 770901001.

- Общество зарегистрировано 07 мая 2019 года.
- Юридический и фактический адрес на 31.12.2025г.: 101000, Город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, пер Подсосенский, д. 21, стр. 2.

Единственным участником Общества является ООО «БЭЛ Девелопмент».

Уставный капитал Общества 10 000 рублей.

Общество имеет филиалы:

- ФИЛИАЛ ООО ВОСТОК-ДЕВЕЛОПМЕНТ В РЕСП. АДЫГЕЯ по адресу: 385140, Республика Адыгея (Адыгея), м.р-н Тахтамукайский, г.п. Яблоновское, пгт Яблоновский, ул. Промышленная, д. 2В/1
- ФИЛИАЛ ООО ВОСТОК-ДЕВЕЛОПМЕНТ Г. КАЛИНИНГРАД по адресу: 238563, Калининградская область, г.о. Светлогорский, г Светлогорск, ул Вокзальная, д. 4

Общество оказывает собственными силами услуги по выполнению функций генерального подрядчика при строительстве объектов недвижимости.

ООО «ВОСТОК-Девелопмент» является членом Саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве» рег.№ СРО-С-020-22072009, профессиональная ответственность застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ».

**Филиалы Общества:**

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона № 402-ФЗ бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества включает показатели деятельности всех подразделений экономического субъекта, включая его филиалы и представительства, независимо от их места нахождения, в том числе выделенных на отдельный баланс.

Отчетность Общества за 2025 год включает данные о деятельности филиалов:

- ФИЛИАЛ ООО ВОСТОК-ДЕВЕЛОПМЕНТ Г. КАЛИНИНГРАД, зарегистрированный по адресу:  
238563, Калининградская область, г.о. Светлогорский, г Светлогорск, ул Вокзальная, д. 4.

Филиал в г. Калининград выполняет функции Генерального подрядчика на объекте: Многофункциональный комплекс «Теннисный клуб «Спартак» по адресу: г. Калининград, ул. Чекистов, д.81 по договору с ООО «Спартак». Срок действия договора определен до даты ввода Объекта в эксплуатацию. Учет по филиалу ведется с выделением на отдельный баланс и открытием расчетного счета. Отчетность по налогам в фонды, НДС/Л формируется по месту нахождения филиала с оплатой налогов в бюджет по месту нахождения филиала. В штат филиала входят: Генеральный директор, главный бухгалтер, главный инженер, специалист по вопросам разрешительной документации, инженер сметчик, инженер ПТО, инженер строительного контроля.

- **ФИЛИАЛ ООО ВОСТОК-ДЕВЕЛОПМЕНТ В РЕСП. АДЫГЕЯ**, зарегистрированный по адресу: 385140, Республика Адыгея (Адыгея), м.р-н Тахтамукайский, г.п. Яблоновское, пгт Яблоновский, ул. Промышленная, д. 2В/1  
Деятельность филиала в республике Адыгея связана с выполнением функций Генерального подрядчика на объекте: «Комплексное развитие территории восточной части пгт. Яблоновского Тахтамукайского района Республики Адыгея» по адресу: Республика Адыгея Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский ул. Промышленная». Учет по филиалу ведется с выделением на отдельный баланс и открытием расчетного счета. Отчетность по налогам в фонды, НДС/Л формируется по месту нахождения филиала с оплатой налогов в бюджет по месту нахождения филиала. В штат филиала входят: Генеральный директор, главный бухгалтер, менеджер по персоналу, главный инженер, специалист по контролю качества, инженер сметчик, инженер ПТО, инженер строительного контроля.

Отчетность по налогу на прибыль предоставляется в налоговый орган по месту нахождения головной организации и по каждому филиалу.

Налоговая база обособленного подразделения определяется исходя из его доли прибыли в базе по всей организации в целом (абзац 1 п. 2 ст. 288 НК РФ).

При расчете доли прибыли подразделения используется величина расходов на оплату труда.

**1.2. Корпоративное управление Обществом** осуществляет единственный участник ООО «БЭЛ Девелопмент» в лице Генерального директора Комиссаровой Е.И.

**1.3. Бухгалтерская отчетность за 2025 г.** подготовлена исходя из концепции подготовки бухгалтерской отчетности, разработанной в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в РФ, и российскими стандартами бухгалтерского учета, в том числе в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с учетом пункта 69, а также исходя из принципа непрерывности.

Численность Общества включая филиалы на 31.12.2025 г. - 75 чел.

## **2. Основные положения учетной политики Общества.**

### **2.1. Организация бухгалтерского учета**

Бухгалтерская отчетность включает показатели деятельности общества. Данные представляемой бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

Бухгалтерская отчетность составляется в порядке и в сроки, установленные Федеральным Законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 №157н), другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учёта, составление и предоставление отчетности.

Состав отчетности:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств, табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах);
- пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2025г.

При ведении бухгалтерского учета применяется компьютерная технология обработки учетной информации с использованием бухгалтерской программы БИТ: Строительство корп., редакция 3,0 (1С: Предприятие). Бухгалтерский и налоговый учет в головной организации и филиалов осуществляется бухгалтериями, возглавляемыми главными бухгалтерами.

Записи в регистрах бухгалтерского учета производятся на основании первичных документов.

Уровень существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности устанавливается в размере 5 процентов от соответствующей строки бухгалтерского баланса либо строки о финансовых результатах. Кроме того, показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

## **2.2. Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

Бухгалтерия, возглавляемая Главным бухгалтером, обеспечивает:

- достоверное, своевременное и полное отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной жизни, исходя из требований законодательства, регулирующего бухгалтерский учет;
- контроль за движением имущества и выполнением обязательств.

Требования Главного бухгалтера по документальному оформлению фактов хозяйственной жизни, предоставлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников.

В отношении документов, на основании которых в последующем отражаются в бухгалтерском учете факты хозяйственной жизни, осуществляются следующие контрольные процедуры:

- для конкурсного выявления поставщика товаров, работ и услуг, обеспечивающего наилучшие условия заключения договора применять тендер;
- при заключении договоров применять регламент и порядок согласования, заключения и хранения договоров;
- проводить процедуру проверки и согласования ответственными лицами в структурных подразделениях всех первичных учетных документов.

Обеспечение контроля за движением имущества и выполнением обязательств осуществляется путем:

- проведения регулярных мониторингов и сверкой взаиморасчетов с дебиторами и кредиторами;
- проведения ежедневных сверок данных учета с выписками из счетов в банках;

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производятся:

инвентаризация имущества и обязательств перед сдачей годового отчета (на 31 декабря текущего года);

инвентаризация кассы - один раз в год, а также в случае передачи денежных средств другому материально ответственному лицу;

внезапные инвентаризации кассы и материально-производственных запасов - по решению руководителя;

инвентаризация основных средств - один раз в год.

При проведении инвентаризации руководствоваться Методическими указаниями по инвентаризации имущества финансовых обязательств утвержденными ФСБУ 28/2023. Прочие процедуры внутреннего контроля:

- проводить жесткий контроль ответственными и должностными лицами компании реестра платежей;

- обеспечивать сохранность и конфиденциальность информации путем контроля доступа к автоматизированным рабочим местам, ключи, пароли, отдельные терминалы для работы с программами «Клиент - банк»;

- создавать резервные копии банков данных;

- право подписи Бухгалтерского баланса и отчета о финансовых показателях предоставить генеральному директору компании;

- осуществлять управленческий контроль по направлениям стратегии развития бизнесов.

### **3. Выбранные варианты методики бухгалтерского учета**

#### **3.1. Учет основных средств.**

При организации учета ОС руководствоваться ФСБУ 6/01 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» утвержденные Приказом МФ РФ от 17.09.2020 № 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.

Для целей бухгалтерского учета к основным средствам относится имущество стоимостью более 100 000 руб. (без учета НДС) и сроком службы более 12 месяцев.

Стоимость основных средств Общества на 31.12.2025 г. составила 5 536 тыс. руб. Начислена амортизация в сумме 95 тыс. руб.

В составе основных средств Общества числится офисная техника и прочие объекты движимого имущества, относящиеся к службе генерального подрядчика.

#### **3.2. Организация учета расходов.**

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов или возникновения обязательств. Расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов по обычным видам деятельности Обществом ведется на счетах учета затрат:

20 «Основное производство» - отражаются различного рода ресурсы, использование которых в процессе оказания услуг генерального подряда связано непосредственно с технологическими

процессами деятельности Общества. На 31.12.2025 г. остаток затрат Общества на незавершенном производстве составили 2 539 тыс. руб.

26 «Общехозяйственные расходы» – отражаются затраты, связанные с управлением организацией, с обеспечением ее хозяйственной деятельности, расчетов с работниками по оплате труда и др. Общехозяйственные расходы Общества за 2025 год составили 42 131 тыс. руб.

### **3.4. Формирование резервов**

Организация создает резервные фонды в соответствии с уставом.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной.

Анализ дебиторской задолженности проводится 1 раз в год в конце года.

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.

Перед формированием резерва проводится анализ дебиторской задолженности.

Решение о создании резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от:

- финансового состояния (платежеспособности) должника;
- оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
- длительностью взаимоотношений, количеством хозяйственных договоров с контрагентом.

Общество не создавало резерв сомнительных долгов на 31.12.2025г.

#### **3.4.1 Оценочное обязательство на оплату отпусков.**

Оценочное обязательство на оплату отпусков создается исходя из количества неиспользованных дней отпуска по предприятию в целом. Резерв на оплату предстоящих отпусков рассчитывается по каждому сотруднику. Сумма отчислений в Резерв определяется как сумма Резерва в отношении оплаты дней отпуска и Резерва на начисление страховых взносов по отпускам. Сумма резерва на оплату отпусков на 31.12.2025 г. составила 1 899 тыс. руб.

## **4. Основные виды деятельности Общества**

Основным видом деятельности является оказание услуг генерального подряда при строительстве. Заключены договоры генерального подряда:

- Договор генерального подряда СЮГ-ВД-1 от 30.06.2025г. на работы по строительству объекта: Комплексное развитие территории восточной части пгт. Яблоновский Тахтамукайского района Республики Адыгея. Многоквартирные жилые дома Блок 1" по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Промышленная.
- Договор генерального подряда 20-СП/2025 от 13.11.2025г. на работы по строительству 2 этапа «Многофункциональный комплекс» по адресу: г. Калининград, ул. Чекистов, 81» (кадастровый номер земельного участка 39:15:121305:13).
- Договор строительного подряда № 7-СП/2025 от 10.07.2025

Для выполнения услуг Общество использует специалистов, находящихся в штате Общества и привлекает сторонние организации по договорам субподряда.

Выручка от оказания услуг генерального подряда составила в 2025 году 203 152 тыс. рублей (без учета НДС).

В 2025г. Общество получило убыток в сумме – 1 684 тыс. руб.

## **5. Основные вопросы финансово-хозяйственной деятельности в 2025 году**

### **5.1. Расчеты с дебиторами и кредиторами**

**Дебиторская задолженность.**

Дебиторская задолженность на 31.12.2025 г. – 175 032 тыс. рублей включает:

159 789 тыс. рублей - с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные);

11 018 тыс. рублей – расчеты с покупателями и заказчиками;

889 тыс. рублей – расчеты по налогам и сборам;

3 337 тыс. рублей – расчеты с разными дебиторами и кредиторами.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

**Кредиторская задолженность.**

Кредиторская задолженность на 31.12.2025 г. – 204 570 тыс. рублей включает:

8 973 тыс. рублей - с поставщиками и подрядчиками;

168 208 тыс. рублей – расчеты с покупателями и заказчиками;

15 060 тыс. рублей – расчеты по налогам и сборам;

9 007 тыс. рублей – выплаты дивидендов;

3 323 тыс. рублей – расчеты с разными дебиторами и кредиторами.

Дебиторская и кредиторская задолженность является текущей.

**5.2. Денежные средства и денежные эквиваленты.**

Расшифровка строки 1250 баланса на 31.12.2025 г.  
тыс. руб.

Наименование банка	сумма
40702810330740001974, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК	2 407
40702810410000001252, Московский филиал АО "Банк Акцепт"	1 075
40702810538000141878, ПАО Сбербанк	608
40702810720710000833, КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8626 ПАО СБЕРБАНК	2 306
Итого	6 396

**5.3. Операции со связанными сторонами**

ООО «Восток-Девелопмент» и ООО «БЭЛ Девелопмент» заключили договор субаренды нежилого помещения в целях использования под размещение офиса по адресу: г. Москва, Подсосенский пер., д.21, стр.2, эт. 2, пом.1 часть комнаты №9 заключен договор № 05/25 от 01.07.2025 срок аренды с 01.07.2025 г. по 31.12.2025 г. Оказано услуг на сумму 130 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. числится задолженность перед ООО «БЭЛ Девелопмент» в сумме 22 тыс. руб.

В 2025 году ООО «Восток-Девелопмент» выдан беспроцентный займ по договору №БЭЛ/ВД -К-01 от 03.10.2025г. в сумме 8 500 тыс. руб. Займ погашен в сумме 1 801 тыс. руб. Остаток долга по займу составляет 6 699 тыс. руб., срок возврата 31.03.2026г.

#### 5.4. Капитал

Добавочной капитал по состоянию на 31.12.2025г. составляет 80 тыс. руб. – это суммы, внесенные участником общества как вклад в имущество.

#### 5.5. Сведения о состоянии чистых активов Общества в тыс. руб.:

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Стоимость чистых активов Общества	-645	661	5 829
Уставный капитал Общества	10	10	10

Негативные события и тенденции в деятельности ООО «Восток-Девелопмент» отсутствуют.

#### 5.6 Информация о бенефициарных владельцах.

Информация о бенефициарном владельце по состоянию на 31.12.2025 г.

Фамилия, имя и отчество	Идентификационный номер налогоплательщика
Плотникова Юлия Владимировна	231298486130
Сморчков Иван Иванович	235606947763

#### 5.7. Условные факты хозяйственной деятельности и события после отчетной даты.

Условные факты хозяйственной деятельности и события после отчетной даты отсутствуют.

#### 5.8. Непрерывность деятельности.

В связи с обострением геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на финансовых и товарных рынках. Рядом стран были объявлены новые ограничительные меры, негативно влияющие на экономическую ситуацию в РФ.

Введенные санкции не оказывают существенного влияния на деятельность Общества, так как напрямую не затрагивают Общество. При этом Общество отмечает следующее:

- Общество не осуществляет деятельность на внешних рынках;
- Общество не зависит от иностранных поставщиков;
- Общество не является участником рынка ценных бумаг;
- Общество не хранит денежные средства на счетах в иностранных банках;
- Общество не имеет недвижимость за границей;
- Общество не проводит операции в иностранной валюте;

- В составе акционеров Общества отсутствуют иностранные компании и иностранные граждане.

В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме без каких-либо существенных изменений или ограничений. Руководство Общества считает, что геополитический конфликт на Украине не будет иметь каких-либо существенных негативных последствий для деятельности и финансовых показателей Общества и не повлияет на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно. Однако, данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Влияние дальнейших событий и/или возможных новых экономических санкций, которые могут быть введены против Российской Федерации и ее резидентов недружественными государствами, на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от текущей оценки руководства, сделанной по состоянию на дату утверждения данной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Общество не планирует прекращение своей деятельности. Бизнес - планом определены цели и задачи на 2026 год.

Генеральный директор

ООО «Восток-Девелопмент»  
10 марта 2026 года



Теплов К.С.