

деятельность заказчика-застройщика, строительство жилых и нежилых зданий. ОКВЭД 71.12.2

2. Информация об аффилированных лицах на 31.12.2025 года

№ п/п	Фамилия, имя, отчество или название и форма собственности аффилированного лица	Место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица), юридический адрес	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, %
1	ИП Палян Альберт Самвелович	РОССИЯ, 660131, Красноярский край, Красноярск г, Ястынская ул, дом № 2Д, квартира 6б	учредитель	01.01.2024	100%

Операции с аффилированными лицами

В 2025 году ООО "СЗ"СУПЕРСТРОЙ" арендовал офис у следующих аффилированных лиц:

№ п/п	Наименование аффилированного лица	Виды закупок/продаж	Сумма, руб. в месяц
1	ИП Палян А.С	Услуги по аренде офиса	2 000,0

2. Основные элементы учетной политики

В 2025 г Общество применяет основную систему налогообложения

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с принятым положением об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета, разработанной в соответствии с законодательными и нормативными актами РФ.

Порядок организации бухгалтерского учета основных средств и материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденное Приказом Минфина № 204н от 17.09.2020 и ФСБУ 5/2019 «Запасы», который утвержден приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н., ФСБУ25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденное Приказом Минфина № 208н от 16.10.2018.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п.25 ПБУ 4/99).

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

В связи с тем, что основными видами деятельности Общества являются деятельность заказчика-застройщика, строительство жилых и нежилых зданий;

Для Организации характерен длительный операционный цикл, продолжительностью более 12 месяцев.

В отношении выполнения строительно-монтажных работ по договорам подряда продолжительностью операционного цикла признается срок действия договора.

Для остальных видов деятельности продолжительность операционного цикла организации принимается равной 12 месяцам.

Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от величины объекта учета или валюты баланса.

В бухгалтерском балансе активы представляются как оборотные (раздел II) или внеоборотные (раздел I), а обязательства как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от срока их обращения или погашения.



Активы представляются как оборотные, а обязательства как краткосрочные, если выполняется одно из следующих условий:

- актив/обязательство связаны с одним операционным циклом, либо подлежат использованию, погашению в течение не более 12 месяцев;
- актив/обязательство не связаны с обычной деятельностью организации, а являются финансовыми, при этом срок их погашения составляет не более 12 месяцев; в том числе, краткосрочная часть долгосрочных финансовых активов/обязательств.

Авансы, связанные с приобретением/созданием внеоборотных активов, отражаются в качестве внеоборотных активов.

Авансы, связанные с приобретением/созданием инвестиционных активов, отражаются в качестве оборотных активов по строке «Дебиторская задолженность»

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, расходы будущих периодов отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Основные средства и капитальные вложения в основные средства.

Объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные ФСБУ 6/2020, признаются в составе основных средств независимо от их стоимости.

Объекты основных средств стоимостью до 100 тыс. руб. учитывают в составе материально-производственных запасов.

Основные средства в зависимости от вида классифицируются по следующим группам:

- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- земельные участки;
- инвестиционная недвижимость;
- другие виды основных средств.

Первоначальное определение срока полезного использования по объекту основного средства производится исходя из ожидаемого срока использования при принятии к бухгалтерскому учету.

Оценка ожидаемого срока использования объекта основных средств осуществляется с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока использования согласно нормативно-технической документации на объект;
- режима эксплуатации (интенсивность использования, количество смен);
- влияния естественных условий, агрессивной среды;
- система проведения ремонтов;
- намерениями руководства в отношении использования объекта;
- планами по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения;
- иных параметров, влияющих на срок дальнейшего использования объекта основных средств.

Сроки полезного использования основных средств анализируются на предмет возможного пересмотра не реже одного раза в год.

По всем группам объектов основных средств применяется линейный способ начисления амортизации в соответствии с группами, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1.



Для целей бухгалтерского учета превышение балансовой стоимости актива над его возмещаемой суммой считается обесценением. В целях выявления фактов такого превышения проводится проверка на обесценение. Проверка проводится не реже одного раза в год при наличии у активов признаков возможного обесценения.

Основными признаками возможного обесценения являются:

- ухудшение экономической среды, в т.ч. введение юридических ограничений, падение цен на продукцию Общества, негативные технологические изменения, влияющие на спрос на продукцию Общества;
- стабильное уменьшение рыночной стоимости актива;
- налицо физическое или моральное устаревание актива;
- технологические изменения в Обществе (например, введение новой технологии и отказ от старой технологии производства, в которой задействован актив);
- значительные неблагоприятные изменения в технологиях, рыночных, экономических или правовых условиях;
- консервация актива.

Если по результатам проверки на обесценение балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, в бухгалтерском учете признается убыток от обесценения актива в составе прочих расходов.

Убыток от обесценения актива восстанавливается в случае, если произошли изменения в оценках, использованных при определении возмещаемой суммы, с момента признания последнего убытка от обесценения объекта.

Раскрытие информации об основных средствах и капитальных вложениях в основные средства в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» приведено в табличной части пояснений под номерами 2.1, 2.2, 2.3, 2.4.

Нематериальные активы (НМА) и капитальные вложения в НМА.

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022, утвержденный Приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

НМА принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, созданием и доведением до состояния, в котором они пригодны к эксплуатации.

Единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект.

Объекты НМА стоимостью до 100 тыс. руб. учитывают в составе расходов.

В составе НМА Общество признают следующие группы и виды:

- компьютерные программы;
- базы данных: бухгалтерские, юридические, кадровые, отдела продаж;
- лицензии и разрешения;
- секреты производства (ноу-хау);
- изобретения;
- другие НМА.

Амортизация НМА с определенным сроком полезного использования начисляется линейным способом, исходя из установленного срока полезного использования.

Срок полезного использования НМА определяется исходя из времени, в течение которого организация планирует получить экономическую выгоду от их использования.

Срок полезного использования НМА ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения.

Общество оценивает нематериальные активы по первоначальной стоимости по всем видам и группам.

Общество проводит проверку НМА на обесценение в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

На 31.12.2025 г «Нематериальные активы» отсутствуют и раскрытие информации о нематериальных активах в соответствии с требованиями ФСБУ 14/2022 не требуется.



Материально-производственные запасы

Запасами признаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Материальные ценности приходятся на балансовом счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости, сформированной согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы», без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей». Канцтовары, прочие материалы, приобретаемые для управленческих нужд, одновременно могут списываться на расходы текущего периода.

При отпуске в производство и ином выбытии МПЗ оцениваются следующим образом:

- если запасы не являются взаимозаменяемыми, то оценка производится по себестоимости каждой единицы. Под взаимозаменяемыми понимаются запасы, имеющие одинаковые технические характеристики и выполняющие одинаковые функции (за исключением запасов с уникальными заводскими номерами),
- иные запасы оцениваются по себестоимости первых по времени приобретения МПЗ (способ ФИФО).

Раскрытие информации о Запасах приведено в табличной части пояснений под номерами 6.1, 6.2

Организация с целью определения фактической себестоимости материальных запасов, списываемых на издержки обращения, использует вариант оценки материалов по средней стоимости.

Уставный капитал

На 31.12.2025 году уставной капитал общества составляет 10 000 рублей. В течение 2025 года величина Уставного капитала не изменялась. Изменения и дополнения в Устав Общества в 2025 г. не вносились.

Кредиты и займы полученные

Кредиты и займы первоначально оцениваются в сумме поступивших денежных средств.

Учет расходов (в том числе процентов) по полученным займам и кредитам ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н. (в ред. Приказов Минфина РФ от 25.10.2010 N 132н, от 08.11.2010 N 144н).

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, за исключением процентов, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива.

Сумма по полученным займам и кредитам принимается организацией к бухгалтерскому учету в момент фактической передачи денег или других вещей и отражается в составе кредиторской задолженности.

Организация учитывает полученные займы и кредиты, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, в составе долгосрочной задолженности.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам организация производит согласно условиям договора займа и (или) кредитного договора. Проценты (включая купонный доход) по финансовым вложениям, учтенным на балансе, признаются прочими доходами на дату возникновения у Общества права на их получение.

Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает отдельно, причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров. Сумма задолженности и проценты показываются отдельно на разных субсчетах бухгалтерского учета.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по первоначальной стоимости. Общество проводит проверку таких финансовых вложений на обесценение.

При выбытии финансовых вложений их стоимость списывается с баланса, исходя из следующих условий:



- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость – исходя из их последней оценки;
- финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (с учетом обесценения).

Признание доходов

Организация бухгалтерского учета расходов и доходов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99).

Доходами от обычных видов деятельности признаются: выручка от оказания услуг и продажи товаров, выручка от продажи продукции собственного изготовления.

В составе прочих доходов Общества признаны:

- поступления от продажи основных средств и иных активов;
- излишки материальных ценностей, выявленные при инвентаризации;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете в этом банке.

Признание расходов

Организация бухгалтерского учета расходов и доходов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99).

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 Общества.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные с производством и реализацией продукции (товаров), запасов (за исключением металлолома и т.п.), выполнением работ и оказанием услуг.

Расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества, признаются расходами по обычным видам деятельности.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на:

- производственные (расходы, связанные с производством продукции, работ, услуг);
- управленческие (расходы на нужды управления, не связанные непосредственно с производственным процессом);
- коммерческие (расходы, связанные с реализацией продукции, работ, услуг).

Порядок учета производственных расходов в Обществе определяется в зависимости от видов деятельности, а также от принадлежности произведенной продукции (выполненных работ, оказанных услуг) к основному, вспомогательному или обслуживающему производствам, а также к готовой продукции или незавершенному производству.

Коммерческие расходы, относящиеся к остатку не отгруженной (не проданной) продукции, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по строке «Запасы».

Управленческие расходы признаются в полном объеме в отчетном периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы и прочие расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности развернуто, кроме:

- доходов и расходов, связанных с покупкой/ продажей иностранной валюты;
- доходов и расходов по курсовым разницам, возникающим в результате переоценки активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте;



бухгалтерской отчетности за отчетный год.

В период между отчетной датой и датой представления (подписания) бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год существенных событий, требующих отражения в деятельности Общества не происходило.

4. Раскрытие информации по рискам.

Деятельность Общества не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин, так как его деятельность осуществляется в Российской Федерации.

С точки зрения оценки финансовых результатов, влияние фактора инфляции на деятельность Общества имеет меньше негативных последствий, чем для компаний с длительным производственным циклом. Общество может быть подвержено риску изменения процентных ставок, процентная ставка по условиям кредитных соглашений не фиксированная, и привязана к ключевой ставке Центрального Банка России.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности. Существует риск внесения дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

В случае усиления конкуренции Общество будет стремиться удерживать высокое качество предоставляемых услуг и по необходимости использовать бюджетное планирование в расходовании средств.

По прогнозу органов государственной статистики в ближайшие годы темпы инфляции не снизятся в значительной степени, соответственно темпы роста потребления будут зависеть от темпов роста доходов населения. Степень влияния данного фактора на деятельность Общества можно оценить, как средняя.

Общество является российской компанией, осуществляющей свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать общие изменения в государстве. Риски, связанные с введением чрезвычайного положения, с опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением в транспортном сообщении в отдельных регионах, в деятельности компании отсутствуют.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как незначительная.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как незначительные.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать воздействие на уменьшение числа его покупателей вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции, соблюдения сроков ее поставки, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, влияние репутационных рисков оценивается Обществом как незначительное.

Изменений в составе рисков Общества по сравнению с прошлым годом не предвидится.



Изменение геополитической обстановки, возникшей в силу событий, произошедших после 24 февраля 2022 года, ограничения, введенные в отношении РФ и ее экономических субъектов оказали влияние на деятельность Общества.

На дату подписания настоящей отчетности оценить последствия геополитической напряженности в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В настоящий момент руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По нашему мнению, по состоянию на дату подписания отчетности оценить существенность воздействия возможных будущих событий на финансовое положение и результаты не представляется возможным. При этом с наибольшей достоверностью мы определили отсутствие существенного воздействия текущих событий, которое может повлиять на непрерывность нашей деятельности, поскольку отраслевая и географическая сфера деятельности нашего Общества далеки от зоны конфликта.

В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства, описанные в разделе «События после отчетной даты», не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

5. Раскрытие прочей существенной информации.

В 2025 году существенные корректировки/ исправления в учете, относящиеся к предыдущим периодам, не производились.

По состоянию на отчетную дату Организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

Контролируемые сделки в течение 2025 года не проводились.

Организация в отчетном году не получала государственную помощь.

Организация не принимает участия в совместной деятельности.

6. Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности

Годовая Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами ведения бухгалтерского учета и составления отчетности, утвержденными нормативными документами.

Существенные отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности раскрыты в бухгалтерской (финансовой) отчетности с указанием причин, вызвавших эти отступления, а также результата, который данные отступления оказали на понимание состояния финансового положения Общества, отражение финансовых результатов его деятельности и изменений в его финансовом положении. Обществом обеспечено подтверждение оценки в денежном выражении последствий отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества представлена в тысячах рублей округление производилось автоматически. Критерий существенности при составлении отчетности составляет 5%



от валюты баланса.

В 2025 году выручки по обычной деятельности не было в виду отсутствия ввода жилых домов в эксплуатацию.

Основные элементы представленной бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г :

-Дебиторская задолженность по расчетам долевого строительства составила 195 999 тыс. руб;
-Кредиторская задолженность детализирована и показана в строках бухгалтерского баланса.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

Выданные обеспечения обязательств организации отсутствуют.

На 31.12.2025 г получены обеспечения обязательств организации в сумме 31 151 тыс. руб. показаны в пояснении 9 и состоят из зарегистрированных за 2025 г договоров долевого участия поступления на счета эскроу которые составили 25 435 тыс. руб. и расчетов по гарантийным удержаниям в сумме 9 716 тыс. руб.

Прекращенные операции отсутствуют.

К Расшифровке к статье баланса «Дебиторская задолженность».

По строке 1230 «Дебиторская задолженность», в том числе «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», отражены выданные авансы на строительство инвестиционных активов в сумме 29 040 тыс. руб.

Наибольший удельный вес в расчетах с поставщиками и подрядчиками - оплата авансов по договорам монтажа вентиляционной системы, водоснабжения и канализации :
ИП Потехин П.В » оплачен аванс в размере 15 000 тыс. руб.

по договору монтажа электроосвещения:

ИП Баранов М.М оплачен аванс в размере 2 000 тыс. руб.

За технологические присоединения к сетям оплачено:

ООО Красноярская Сетевая Компания- 3 591 тыс. руб.

ООО КрасКОМ - 7 490 тыс. руб.

В составе выплаченных авансов сомнительной задолженности нет.

К Расшифровке к статье баланса «Запасы».

По строке 1210 в том числе «незавершенное строительство инвестиционных объектов», отражены расходы по выполненным работам связанными со строительством многоквартирного дома в сумме 614 185 тыс. руб.

7. Распределение прибыли/покрытие убытка

Строительство многоквартирного жилого дома возводится подрядным способом, планируемая дата завершения строительства, в соответствии со сроком в разрешении на строительство 30.12.2026 г.

Доходом по деятельности является как разница между суммой договоров на участие в строительстве и затраченной суммой расходов на строительство объекта, с учетом затрат на содержание застройщика.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год прибыль отсутствует. Убыток планирует покрыть по завершению строительства и введению в эксплуатацию многоэтажного жилого дома, когда будет сформирована и определена выручка при передаче готового объекта участникам долевого строительства по Акту приема-передачи объекта долевого строительства.

Директор ООО "СЗ"СУПЕРСТРОЙ"

12 марта 2026 года



Палян Н.В.

