

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О**  
**ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ООО «СТАР» за 2025 год**

## 1. Содержание

1.	Содержание .....	2
2.	Общие сведения .....	2
2.1.	Описание Общества.....	3
2.2.	Информация о существенных событиях.....	4
3.	Учетная политика.....	4
3.1.	Основа составления .....	4
3.2.	Нематериальные активы.....	4
3.3.	Основные средства и незавершенное строительство .....	5
3.4.	Финансовые вложения.....	6
3.5.	Материально-производственные запасы .....	6
3.6.	Порядок учета расчетов.....	7
3.7.	Капитал и резервы .....	7
3.8.	Кредиты и займы полученные .....	8
3.9.	Признание доходов .....	8
3.10.	Признание расходов.....	8
3.11.	Оценочные обязательства .....	8
3.12.	Формирование отчета о движении денежных средств .....	8
3.13.	Изменения в учетной политике на 2025 год.....	8
3.14.	Изменения в учетной политике на 2026 год.....	9
4.	Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса .....	9
4.1.	Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса).....	9
4.2.	Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса).....	9
4.3.	Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса).....	9
4.4.	Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского баланса).....	10
4.5.	Дебиторская задолженность (статьи 1230 и 1232 Бухгалтерского баланса) .....	10
4.6.	Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):.....	10
4.7.	Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса): .....	10
4.8.	Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса) .....	10
4.9.	Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса).....	11
4.10.	Оценочные обязательства (статья 1540 и 1430 Бухгалтерского баланса).....	11
5.	Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах .....	11
5.1.	Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах) .....	11
5.2.	Расходы по обычным видам деятельности .....	11
5.2.1.	Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах) .....	11
5.3.	Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах) .....	11
5.3.1.	Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах) .....	11
5.3.2.	Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах) .....	12
6.	Пояснения к отчету об изменениях капитала.....	12
7.	Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств .....	13
7.1.	Состав прочих поступлений (строка 4119 Отчета о движении денежных средств).....	13
7.2.	Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств).....	13
8.	Расчеты со связанными сторонами .....	13
8.1.	Перечень связанных сторон: .....	13
8.2.	Операции со связанными сторонами .....	13
9.	Информация о рисках хозяйственной деятельности .....	14
10.	Условные обязательства, условные активы, обеспечения .....	15
10.1.	Обеспечения обязательств и платежей .....	15
10.2.	Существующие и потенциальные иски.....	16
11.	Информация о прекращаемой деятельности .....	16
12.	Непрерывность деятельности .....	16
13.	События после отчетной даты .....	17

## 2. Общие сведения

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), других действующих нормативных правовых

актов в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности, а также Приказа о введении в действие Учетной политики, утвержденного приказом от 30 декабря 2021 № 12/30/01 с учетом изменений, внесенных приказом № 81 от 29.12.2023 года.

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СТАР» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 2.1. Описание Общества

### Полное фирменное наименование Общества:

- На русском языке – Общество с ограниченной ответственностью «СТАР».
- На английском языке – Star Limited Liability Company.

### Сокращенное наименование Общества:

- На русском языке – ООО «СТАР».
- На английском языке – Star LLC.

### Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме Общества:

- Общество с ограниченной ответственностью введено: 26.05.2015 г.

### Сведения о государственной регистрации Сокращенное наименование Общества:

- Дата государственной регистрации: 26.05.2015 г.
- Номер свидетельства о государственной регистрации (иного документа, подтверждающего государственную регистрацию эмитента): 1152537003585.
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по Первомайскому району г. Владивостока.
- Основной государственный регистрационный номер: 1152537003585 присвоен Инспекцией Федеральной налоговой службы по Первомайскому району г. Владивостока.
- Свидетельство серии 25 № 003980913.

### Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

- 2537115708

### Отраслевая принадлежность Общества:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 41.20 – строительство жилых и нежилых зданий
- 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

### Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

- Место нахождения: 690002, Приморский край, г. Владивосток, пр-т Красного Знамени 59, помещ. 808.
- Почтовый адрес: 690002, Приморский край, г. Владивосток, проспект Красного Знамени, д.59, помещ. 808.
- Тел.: 8(423)200-01-04
- Адрес электронной почты: [vizu@list.ru](mailto:vizu@list.ru)

### Органы управления общества:

Высшим органом Общества является общее собрание участников Общества. Каждый участник Общества имеет на общем собрании участников Общества число голосов, пропорциональное в его доле в уставном капитале Общества.

Компетенция общего собрания участников Общества определяется уставом Общества в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор, который избирается на пять лет общим собранием участников Общества.

В настоящее время генеральным директором Общества является Лесиш Никита Олегович, избранный на срок пять лет с 29.04.2025. В период с 08.05.2020 по 28.04.2025 года генеральным директором являлся Дарьинский Владислав Викторович.

#### **Участниками и бенефициарами Общества являются:**

- Лесиш Никита Олегович (размер доли в уставном капитале 100%, номинальная стоимость доли 12 000,00 руб. )

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 2 человека (на 31 декабря 2024 года – 3 человек), среднесписочная численность работающих за отчетный период составила – 0 человек.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- строительство жилых и нежилых зданий;

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

## **2.2. Информация о существенных событиях**

Согласно решения общего собрания участников от 16 июня 2025 года (Протокол № 4) Общество изменило фирменное наименование с ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ» на ООО «СТАР», изменило основной вид деятельности и утвердило новую редакцию Устава Общества.

Общество в 2025 году не заключало крупных сделок.

## **3. Учетная политика**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

### **3.1. Основа составления**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии указанными Законом и положениями.

### **3.2. Нематериальные активы**

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости. Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования. Объекты, которые используются в производственных целях более 12 месяцев, учитываются в составе НМА.

Амортизация НМА начинает начисляться линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим оставшимся сроком полезного использования и предполагаемым оставшимся сроком составляет не менее 10% от величины текущего оставшегося срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования Общество выбирает способ начисления амортизации исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее:

- все объекты НМА с определенным сроком полезного использования (за исключением указанных ниже) амортизируются линейным способом;
- ноу-хау и промышленные образцы амортизируются способом уменьшаемого остатка.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Исключительное право на Товарный знак (знак обслуживания) амортизируется в течение срока, установленного при его регистрации.

Не относятся к НМА исключительные права и права пользования результатами интеллектуальной деятельности, предназначенные для продажи, и средства индивидуализации, созданные своими силами. Объекты, которые используются в производственных целях меньше 12 месяцев, не учитываются в составе НМА и подлежат списанию в расходы. Учет таких НМА ведется на забалансовом счете.

Улучшения объекта НМА по ФСБУ 14/2022 признаются капвложениями. Их признают в учете в момент завершения и относят на увеличение первоначальной стоимости объекта (п. 28 ФСБУ 14/2022).

### **3.3. Основные средства и незавершенное строительство**

В составе основных средств учитываются здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью свыше 100000-00 рублей, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

В отношении учета основных средств применяются нормы ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Общество не проводит переоценку основных средств.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств. Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании объекта в бухгалтерском учете.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (инвестиционная недвижимость).

Срок полезного использования объектов ОС (групп) устанавливается комиссией специалистов исходя из технической документации объекта.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Затраты на проведение ремонта объектов основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

### **3.4. Финансовые вложения**

В отношении учета финансовых вложений применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Финансовыми вложениями Общество признает инвестиции в ценные бумаги, в уставные капиталы других организаций, предоставленные займы и т.п., в отношении которых у Общества существует уверенность, что в дальнейшем эти инвестиции будут приносить Обществу экономические выгоды (доход) в форме процентов, дивидендов, прироста их стоимости либо в ином виде.

Общество разделяет финансовые вложения на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от ожидаемого срока погашения или продажи.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- долговые ценные бумаги кредитных организаций, срок погашения которых не превышает 30 дней с момента приобретения,
- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования или со сроком погашения не более 30 дней с момента открытия.

### **3.5. Материально-производственные запасы**

В отношении учета материально-производственных запасов применяются нормы Федерального стандарта бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденные Приказом Минфина РФ от 15.11.19 № 180н.

Вышеуказанный стандарт применяется с 2021 года. Последствия изменения учетной политики по учету запасов отражены Обществом перспективно.

В качестве единицы бухгалтерского учета материально-производственных запасов применяется номенклатурная номер.

Материально-производственные запасы (сырье, материалы, товары, готовая продукция) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Формирование фактической себестоимости запасов производится без использования балансовых счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО по каждому месту хранения.

Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе за вычетом резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Товарно-материальные ценности приобретаемые для управленческих нужд списываются в дебет счета 26 «Общехозяйственные расходы».

К материально-производственным запасам относятся затраты по строящимся объектам, имеющих длительный операционный цикл, необходимый для завершения строительства объектов (Затраты на объекты строительства), в результате строительства которых возникает «готовая продукция» в виде жилых и нежилых помещений, предназначенных в дальнейшем для продажи.

### **3.6. Порядок учета расчетов**

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерской отчетности с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В состав резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность по расчетам за реализованные товары, работы, услуги и иные обязательства, не погашенные в сроки, установленные договором и не обеспеченные соответствующими гарантиями. Создание резерва по сомнительным долгам производится по результатам инвентаризации дебиторской задолженности.

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

- По задолженности со сроком возникновения более 1 года резерв создается в размере 100% от суммы задолженности;
- В отношении задолженности, по которой компания владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена в сроки, оценочное обязательство создается в размере 100%. Примерами таких свидетельств являются: ликвидация, банкротство должника.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

### **3.7. Капитал и резервы**

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала и нераспределенной прибыли.

Общество не создает фонды за счет прибыли, остающейся в его распоряжении, за исключением случаев, когда создание таких фондов предусмотрено законодательством или учредительными документами Общества. В этом случае порядок их создания и использования определяется на основании решения Общего собрания участников.

Дивиденды к выплате признаются обязательством и уменьшают собственный капитал на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, не начисляются и раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

### **3.8. Кредиты и займы полученные**

В отношении учета кредитов и займов применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 года № 107н.

Для целей составления бухгалтерской отчетности заемные средства разделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения). Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок обращения (погашения) которых на отчетную дату не превышает 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности. Заемные средства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочной задолженности.

### **3.9. Признание доходов**

Доходы отражаются по методу начисления, то есть по мере оказания услуг независимо от времени оплаты и даты поступления денежных средств, и отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы Общества» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н.

### **3.10. Признание расходов**

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы Общества» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 6 мая 1999 года №33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

### **3.11. Оценочные обязательства**

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденного приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года № 167н.

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- по оплате отпусков и вознаграждений работников;
- резерв по гарантийному ремонту.

### **3.12. Формирование отчета о движении денежных средств**

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с осуществлением агентских услуг (за исключением оплаты агентского вознаграждения);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

### **3.13. Изменения в учетной политике на 2025 год**

Внесены изменения в учетную политику на 2025 год, в связи с переходом на ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

### 3.14. Изменения в учетной политике на 2026 год

Не вносились.

## 4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

### 4.1. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода нематериальных активов и соответствующего накопленного износа представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 3.1. «Наличие и движение нематериальных активов», 3.2. «Нематериальные активы, созданные организацией», 3.3. «Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы», 3.5. «Капитальные вложения в нематериальные активы».

В 2025 году Обществом не выявлено обесценение нематериальных активов.

Затраты на создание нематериальных активов собственными силами в отчетном периоде не осуществлялись.

В 2025 году Обществом не выявлено обесценение нематериальных активов.

### 4.2. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств и соответствующего накопленного износа, а также прочая информация о движении основных средств представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах: Таблица 4.1. «Наличие и движение основных средств», 4.2. «Наличие и движение прав пользования активами», 4.3. «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.4. «Основные средства в отношении которых имеются ограничения», 4.5. «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)», 4.6. «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость».

Переоценка основных средств в 2025 году не проводилась.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, отсутствуют.

Ликвидационная стоимость определяется как величина, которую предприятие получило бы в случае выбытия основного средства, в основном определена равной нулю.

В отчетном году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств в соответствии с требованиями п. 37 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». По результатам такой проверки элементы амортизации, определенные при вводе в эксплуатацию основных средств оставлены без изменений.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства».

По состоянию на 31.12.2025 года Общество имеет в аренде:

Офисное помещение по адресу: г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д.59, помещение 808

В 2025 году Обществом не выявлено обесценение основных средств.

### 4.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода запасов представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 6.1. «Наличие и движение запасов».

В группе «Запасы» у Общества отсутствуют материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

Авансы, уплаченные поставщикам в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов по состоянию на 31.12.2025 составляют 0 рублей.

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

#### 4.4. Финансовые вложения (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Финансовые вложения Общества (статьи 1240 Бухгалтерского Баланса) за вычетом резерва под обесценение финансовых вложений представлены следующим образом:

Виды финансовых вложений	31.12.2025	31.12.2024
Прочие финансовые вложения (Займ ООО «СК Восточный ЛУЧ»)	4700	0
<b>Итого:</b>	<b>4700</b>	<b>0</b>

Доход, полученный в виде размещения денежных средств на депозите, а также в виде процента от долгосрочных финансовых вложений (займа), отраженный по статье 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах, составил в 2025 году 906,8 тыс. руб.

Резерв под обесценение не создавался.

#### 4.5. Дебиторская задолженность (статьи 1230 и 1232 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода Дебиторской задолженности представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

#### 4.6 Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

Вид задолженности	31.12.2025	31.12.2024
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах	496	7481
Специальные счета в банках (аккредитивы)	0	0
Денежные эквиваленты	0	0
<b>Итого:</b>	<b>496</b>	<b>7481</b>

Расшифровка денежных средств на банковских счетах представлена в таблице, руб.:

40702810050000018811, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	495 512,61
---	------------

#### 4.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал составляет 12 тысяч рублей и определяет номинальную стоимость доли участника. Уставный капитал полностью оплачен.

#### 4.8. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса)

Отложенные налоговые активы составляют 4 182 тыс. рублей. Отложенные налоговые обязательства составляют 11 тыс. рублей.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, образовавшихся в результате применения различных правил признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете. Налоговый эффект этих временных разниц был отражен с использованием ставки налога на прибыль 25%.

Изменение отложенного налога составило 2 985 тыс. руб. и отражено в Отчете о финансовых результатах по строке 2412.

#### 4.9. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода Кредиторской задолженности представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 8.1. «Наличие и движение обязательств», Таблица 8.2 «Просроченные обязательства».

#### 4.10. Оценочные обязательства (статья 1540 и 1430 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода Оценочных обязательств представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 8.3. «Оценочные обязательства».

Резерв на гарантийный ремонт сформирован на пять лет.

### 5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

#### 5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от оказания услуг, выполнения работ (за минусом косвенных налогов) составила:

Статья	в тыс.руб	
	2025	2024
Доходы от аренды	84	7948
Реализация нежилых помещений и парковок	25137	145064
Реализация квартир	0	64412
Прочая выручка	0	2121
<b>Итого:</b>	<b>25 221</b>	<b>219 545</b>

#### 5.2. Расходы по обычным видам деятельности

##### 5.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка расходов на продажу продукции, товаров, оказание услуг, выполнение работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) представлена в таблице:

Элементы затрат	в тыс. руб.	
	2025	2024
Себестоимость реализованных квартир, нежилых помещений, парковок	57479	282997
Себестоимость аренда	268	4562
Расходы по деятельности не СПВ	0	2967
Прочее	0	164
<b>Итого:</b>	<b>57747</b>	<b>290690</b>

#### 5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)

##### 5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)

в тыс.руб.

Наименование показателя	2025	2024
Доходы от продажи и прочего выбытия активов	168	2260
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	0	0
Доходы от продажи основных средств и НМА	45739	35493
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	0	103
Изменение стоимости аренды	266	0
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	70	0
Экономия	0	312124
Прочие доходы (резерв отпусков, излишки)	1045	18887
<b>Итого:</b>	<b>47288</b>	<b>368867</b>

### 5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2025	2024
Расходы, связанные с продажей и прочим выбытием активов	0	2469
Госпошлина, налоги, сборы	713	347
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	74	4594
Членские взносы	0	80
Гарантийный ремонт а/п Нейбута,135	42993	0
Безвозмездная передача объектов	4528	7051
Налог на имущество	0	1267
Резерв по гарантийному ремонту/расходы по гарантийному ремонту	9016	12688
Штрафы, пени и неустойки	54	2
Суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности и других долгов, нереальных для взыскания	0	0
Расходы прошлых лет, выявленные в отчетном году	2760	2627
Списание выделенного НДС на прочие расходы	3873	1856
Расходы после сдачи дома в эксплуатацию	120	33863
Остаточная стоимость основных средств	0	19849
Прочие расходы	15846	171916
<b>Итого:</b>	<b>79977</b>	<b>258609</b>

## 6. Пояснения к отчету об изменениях капитала

За 2025 год получен убыток в размере 72 744 тыс. рублей. Согласно новой версии Устава сумма резервного капитала в размере 1,2 тыс. руб. присоединена к нераспределенной прибыли (убытка). Была произведена корректировка отчетности после утверждения годовой отчетности за 2024 год на сумму 343,9 тыс. рублей, в связи с этим сделана корректировка счета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)

В результате чего накопленный убыток Общества составил 28 921 тыс. рублей.

## 7. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

### 7.1. Состав прочих поступлений (строка 4119 Отчета о движении денежных средств)

В состав прочих платежей в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

в тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Получение ранее перечисленных авансов за товары, работы, услуги, подлежащих возврату	1276	33463
Возврат задолженности по заработной плате	18	0
Прочие поступления	7380	2
Поступление от продажи внеоборотных активов	0	
Возврат госпошлины	22	
Платежи, подлежащие возврату, в том числе от дольщиков	0	1770317
<b>Итого:</b>	<b>8696</b>	<b>1803782</b>

### 7.2. Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств)

В состав прочих платежей в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

в тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Возврат клиентам ранее полученной предоплаты за товары, работы, услуги		48
Оплата налогов	0	0
Сальдо расчетов по НДС	0	
Оплата госпошлины	3103	4304
Оплата штрафных санкций (штрафы, пени, неустойки)	0	2
Возмещение ущерба гражданам в рамках гарантийных обязательств	9751	2263
Выплаты под отчет	7	135
Спонсорская помощь	40	
Оплата услуг банка	75	4641
Прочие платежи	0	168
<b>Итого:</b>	<b>12976</b>	<b>11561</b>

## 8. Расчеты со связанными сторонами

### 8.1. Перечень связанных сторон:

1. Лесиш Н.О.

### 8.2. Операции со связанными сторонами

1. Дебиторская/кредиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2025 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование организации / ФИО физического лица	Основание, по которому лицо является связанной стороной	Содержание операции, сумма операции	Задолженность на 31.12.2025 г., (+) дебиторская (-) кредиторская
-------	---	---	-------------------------------------	--

1.	Лесиш Н.О.	Участник	Выплата заработной платы	0
----	------------	----------	--------------------------	---

Общество осуществляет операции со связанными сторонами на коммерческих условиях.

К основному управленческому персоналу относится генеральный директор.

Затраты Общества по оплате услуг основного управленческого персонала включают в себя:  
тыс. руб.

Наименование статьи	2025
Краткосрочные вознаграждения, всего	135,5
в том числе:	
по оплате труда	104,1
налоги и обязательные платежи, начисленные в бюджеты и внебюджетные фонды	31,4

Конечным бенефициаром на 31.12.2025 года является: Лесиш Никита Олегович.

## 9. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества. Собранием участников Общества ежегодно утверждается Программа по управлению рисками, осуществляется регулярная актуализация рисков с разработкой и последующим мониторингом планов действий по снижению рисков до приемлемого уровня.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- финансовые риски, в том числе кредитный риск, риск ликвидности, рыночные риски;
- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью Общества.

### *Кредитный риск*

Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в торговой и прочей дебиторской задолженности и выданных займах.

Дебиторская задолженность Общества представлена задолженностью коммерческих организаций, каждая из которых несет отличный от другой кредитный риск. Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит ряд процедур. Кредитный риск определяется на основании обобщения вероятностей случаев и возможного влияния событий, неблагоприятно влияющих на способность клиентов уплатить по обязательствам. Общество проводит превентивные процедуры, которые включают, но не ограничиваются авансовыми платежами, требованием залогов, банковских гарантий и гарантий сторонних лиц. Для сбора просроченной дебиторской

задолженности Общество проводит ряд действий, начиная с приостановления оказания услуг и заканчивая обращениями в суды.

Общество размещает свободные денежные средства в крупнейших российских банках. Для управления кредитным риском, связанным с размещением свободных денежных средств, Общество периодически проводит процедуры оценки кредитоспособности банков. Для облегчения такой оценки депозиты преимущественно размещаются в банках, где Общество уже имеет текущий расчетный счет и может легко отслеживать деятельность таких кредитных учреждений, а также в банках, имеющих высокий кредитный рейтинг от крупнейших рейтинговых агентств.

#### *Риск ликвидности*

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и облигаций. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

#### *Рыночный риск*

Значительные рыночные риски – это риск изменения процентных ставок и риск изменения курсов валют.

#### Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок сконцентрирован в риске неисполнения обязательств по кредитным договорам (ограничительных условий, неисполнение которых предоставляет кредитному учреждению право произвести увеличение процентной ставки на размер, определенный кредитным договором), а также в риске увеличения ключевой ставки ЦБ РФ.

#### Риск изменения курсов валют

#### *Правовые риски*

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли.

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местном уровнях. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование, на обязательное медицинское страхование), а также ряд других.

## **10. Условные обязательства, условные активы, обеспечения**

### **10.1. Обеспечения обязательств и платежей**

Общество, согласно Закона 214-ФЗ от 30.12.2004 года, несет гарантийные обязательства по сданным в эксплуатацию объектам.

Наименование объекта	Дата начала гарантийного обязательства
Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Фесюна, 22 ( СП 5)	22.02.2023
Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Фесюна, 20 ( СП 6)	27.10.2023
Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Фесюна, 18 ( СП 7)	17.01.2024
Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Фесюна, 16 ( СП 8)	04.03.2024
Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Фесюна, 14 ( СП 9)	21.06.2024
Жилой дом со встроенными помещениями: г. Владивосток, ул. Фесюна, 12 ( СП 10)	03.12.2024

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, установлен договором сроком на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства по гарантийному ремонту созданы в соответствии с локальными нормативными документами.

## 10.2. Существующие и потенциальные иски

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не является участником неразрешенных судебных разбирательств, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты хозяйственной деятельности Общества.

## 11. Информация о прекращаемой деятельности

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год решений о ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

## 12. Непрерывность деятельности

В Обществе отсутствует существенная неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Расчет чистых активов Общества производился в соответствии с требованиями приказа Минфина РФ от 28.08.2014 № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов».

№ п/п	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
1	I. Внеоборотные активы	35 043	53 621	82 348
2	II. Оборотные активы	3 038	119 548	9 873 961
3	Задолженность по вкладам в уставный капитал	-	-	-
4	<b>Итого активы, принимаемые к расчету*</b>	<b>38 081</b>	<b>173 169</b>	<b>9 956 309</b>
5	IV. Долгосрочные обязательства	5 201	4 895	173 457
6	V. Краткосрочные обязательства	3 947	66 911	9 505 476
7	Доходы будущих периодов, связанные с получением государственной помощи и безвозмездным получением имущества	-	-	-
8	<b>Итого обязательства, принимаемые к расчету**</b>	<b>9 148</b>	<b>71 806</b>	<b>9 678 933</b>
9	<b>Чистые активы***</b>	<b>28 933</b>	<b>101 363</b>	<b>277 376</b>

По состоянию на 31.12.2025 года чистые активы общества составляют 28 933 тыс. руб., т.е. общая стоимость активов Общества превышает его текущие обязательства.

Наличие отрицательного денежного потока в размере 6 985 тыс. руб. связан с предоставлением заемных средств.

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Общества в 2025 году отсутствуют.

ООО «СТАР» планирует продолжать свою деятельность непрерывно и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем.

### 13. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

06 марта 2026 года.

Генеральный директор



Лесин Н.О.