

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Данные об организации:

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «АРКАДА»

Юридический адрес: 690091, Приморский край, Владивосток г., Уборевича ул., дом № 5А офис 601.

Список участников ООО «ИСК «АРКАДА»:

Гражданин РФ Хван Сен Ен, 12.04.1969 года рождения, паспорт РФ 05 24 219369, выдан 31.05.2024 УМВД России по Приморскому краю, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 88, корп. 4, кв. 175, владеющий долей в уставном капитале Общества в размере 100 % (сто процентов).

Единица изменения: тыс. руб.

Среднесписочная численность персонала за 2025 год — 68 человек.

Основной вид деятельности Общества: - ОКВЭД. 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Состав членов исполнительных и контрольных органов организации:

Руководитель — Пак Олег Сергеевич.

Главный бухгалтер — Первушина Светлана Сергеевна

2. Характер отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией в соответствии с федеральными стандартами, действующими в Российской Федерации.

3. Учетная политика

Согласно приказу об учетной политике № 81-ОД от 29.12.2016 года:

- Организация ведет бухгалтерский учет имущества, активов, обязательств и фактов хозяйственной деятельности с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия 8 КОРП».
- Учет доходов и расходов для целей обложения налогом на прибыль производится методом начисления.
- Уровень существенности в бухгалтерском учете равен:

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности — сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период не менее 5% к валюте баланса; для операций с имуществом и финансовыми обязательствами - сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период не менее 7% к валюте баланса; для операций с доходами, расходами, финансовыми результатами организации - сумма, отношение которой к показателю выручки от реализации без НДС за отчетный период составляет не менее 10%.

- Общепроизводственные расходы учитываются на счете 25 «Общепроизводственные расходы» с последующим списанием в конце отчетного периода на счета 20 «Основное производство». Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим списанием в конце отчетного периода (месяца) на счет 90 «Продажи».

- в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, Организация применяет положения ФСБУ 5/2019 и организует их учет на счетах учета запасов.

- малоценные предметы (стоимостью не более 100 000 руб.) со сроком использования более 12 месяцев являются группой основных средств, информация о которых заведомо незначительна для организации с учетом особенностей ее деятельности и структуры активов (то есть не может повлиять на экономические решения пользователей отчетности). Затраты на приобретение указанных активов признаются в себестоимости оказываемых услуг или управленческих расходах в периоде их осуществления (п. 7.4 ПБУ 1/2008);

- объекты незавершенного производства и готовой продукции оцениваются в сумме прямых и косвенных затрат.

- установлен лимит стоимости для отдельного объекта ОС в размере 100 тыс. руб.

- После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости;

- установлена периодичность начисления амортизации ОС - на конец каждого месяца.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

- при выполнении условий, перечисленных в п. 12 ФСБУ 25/2018, Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

- срок полезного использования права пользования активом устанавливается на основе срока аренды, с учетом намерений и планов руководства в отношении продления такого

срока, изменения условий аренды, оценки возможностей замены арендатора, оценки перспектив рынка аренды.

- по договорам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется, арендные платежи в качестве расхода признаются в соответствии с условиями договоров аренды.

- Организация классифицирует объекты учета аренды операционной аренды, если выполняется любое из следующих условий:

- а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;

- б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;

- в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;

- Порядок признания управленческих и коммерческих расходов:

Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности.

- Порядок уплаты авансовых платежей по налогу на прибыль:

- Организация исчисляет авансовые платежи по итогам каждого отчетного периода (квартала), исходя из ставки налога и прибыли, подлежащей налогообложению, рассчитанной нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания отчетного периода (квартала).

- Организация не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности.

- Организация формирует резервы по сомнительным долгам.

- Организация формирует оценочное обязательство по оплате отпусков согласно ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Изменения учетной политики

В связи со вступлением в силу с 01.01.2024 г. ФСБУ 14/2022 (Приказ Минфина России от 30.05.2022 №86н) в учетную политику внесены изменения и дополнения:

- объекты стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия к учету;

- амортизация по всем НМА начисляется ежемесячно линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учету.

- НМА оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения стандарта отражаются:

- без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному (п. 53 ФСБУ 14/2022); при этом последствия пересмотра СПИ и переклассификации объектов бухгалтерского учета отражаются на начало отчетного периода.

4. НМА

Информация представлена в таблице №3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Товарный знак ARCADE.

5. Капитальные вложения и основные средства

Информация представлена в таблице №4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

6. Дебиторская задолженность

Информация представлена в таблице №5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Запасы

Информация представлена в таблице №6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

8. Расходы по займам и кредитам

Список контрагентов-займодавцев и задолженность по займам по состоянию на 31.12.2025г.

№п/п	Наименование займодавца	Остаток суммы основного долга, руб.	Остаток суммы процентов по займу, руб.	Всего остаток долга с процентами, рублей
1	Новая Архитектура, ООО	15 600 000,00	3 996 994,84	19 596 994,84
	Новая Архитектура ООО по Договор процентного денежного займа б/н от 05.02.2025г. (21%)	3 500 000,00	662 506,87	4 162 506,87
	Новая Архитектура ООО по Договор процентного денежного займа б/н от 20.09.2024г. (19%)	10 000 000,00	2 429 508,15	12 429 508,15
	Новая Архитектура ООО по Договор процентного денежного займа б/н от 28.11.2024г. (21%)	2 100 000,00	480 762,29	2 580 762,29
	Новая Архитектура ООО по Договор процентного займа от 24.12.2021		241 095,89	241 095,89
	Новая Архитектура ООО по Договор процентного займа от 29.04.2022 (17%)		62 876,71	62 876,71
	Новая Архитектура ООО по Договор процентного денежного займа №30 от 27.12.2023г.		120 244,93	120 244,93
2	СИРИУС СК ООО	7 500 000,00	1 347 945,20	8 847 945,20
	СИРИУС СК ООО по Договор процентного займа №06/02/2025 от 06.02.2025г. (20%)	7 500 000,00	1 347 945,20	8 847 945,20
3	Техногрупп-Инжиниринг	20 000 000,00	4 506 010,96	24 506 010,96
	Техногрупп-Инжиниринг по Договор процентного займа №1 от 23.10.2024г. (19%)	20 000 000,00	4 506 010,96	24 506 010,96

	Всего	43 100 000,00	9 850 951,00	52 950 951,00
4	Хван Сен Ен			
	Договор процентного займа № 12 от 22.12.2022г. (7,5%)	800 000,00	258 534,26	1 058 534,26
	Договор процентного займа № 9 от 28.10.2022г. (7,5%)	12 800 000,00	3 485 526,08	16 285 526,08
	Договор процентного займа № 13 от 13.02.2023 (7,5%)	700 000,00	151 171,22	851 171,22
	Договор процентного займа № 14 от 13.03.2023 (7,5%)	1 697 000,00	356 718,71	2 053 718,71
	Договор процентного займа № 15 от 21.04.2023 (7,5%)	4 500 000,00	909 863,01	5 409 863,01
	Договор процентного займа № 16 от 18.05.2023 (7,5%)	6 000 000,00	1 178 630,14	7 178 630,14
	Договор процентного займа № 17 от 24.05.2023 (7,5%)	7 000 000,00	1 367 876,69	8 367 876,69
	Договор процентного займа № 3 от 30.07.24 (18%)	4 100 000,00	1 048 524,57	5 148 524,57
	Договор процентного займа № 4 от 28.08.2024г. (18%)	2 200 000,00	531 245,93	2 731 245,93
	Договор процентного займа № 5 от 02.09.2024г. (18%)	1 000 000,00	239 016,38	1 239 016,38
	Договор процентного займа № 6 от 02.10.2024г. (19%)	500 000,00	118 360,65	618 360,65
	Договор процентного займа №1 от 26.01.2024г. (16%)	1 000 000,00	308 633,83	1 308 633,83
	Договор процентного займа №1 от 27.01.2025г. (21%)	300 000,00	58 339,69	358 339,69
	Договор процентного займа №10 от 19.12.2024г. (21%)	5 000 000,00	1 084 426,23	6 084 426,23
	Договор процентного займа №10 от 22.04.2025г. (21%)	77 191,52	11 236,14	88 427,66
	Договор процентного займа №11 от 20.12.2024г. (21%)	5 500 000,00	1 189 713,12	6 689 713,12
	Договор процентного займа №11 от 22.04.2025г. (21%)	5 000 000,00	727 808,21	5 727 808,21
	Договор процентного займа №12 от 09.06.2025г. (20%)	2 880 000,00	323 506,87	3 203 506,87
	Договор процентного займа №12 от 23.04.2025г. (21%)	2 500 000,00	362 465,73	2 862 465,73
	Договор процентного займа №12 от 23.12.2024г. (21%)	300 000,00	64 377,02	364 377,02
	Договор процентного займа №13 от 16.10.2025г. (17%)	2 800 000,00	99 112,33	2 899 112,33
	Договор процентного займа №14 от 17.11.2025г. (16,5%)	10 621 200,00	211 260,04	10 832 460,04
	Договор процентного займа №18 от 21.08.2023г. (12%)	14 000 000,00	3 967 561,62	17 967 561,62
	Договор процентного займа №2 от 24.07.2024г. (16%)	9 500 000,00	3 329 845,04	12 829 845,04
	Договор процентного займа №2 от 27.02.2025г. (21%)		11 219,18	11 219,18
	Договор процентного займа №3 от 05.03.2025г. (21%)	1 560 000,00	270 157,81	1 830 157,81
	Договор процентного займа №4 от 10.03.2025г. (21%)	700 000,00	119 210,94	819 210,94

	Договор процентного займа №4/1 от 10.03.2025г. (21%)	500 000,00	85 150,71	585 150,71
	Договор процентного займа №5 от 21.03.2025г. (21%)	600 000,00	98 383,54	698 383,54
	Договор процентного займа №6 от 26.03.2025г. (21%)	2 507 290,00	403 914,09	2 911 204,09
	Договор процентного займа №7 от 04.04.2025г. (21%)	1 048 680,00	163 507,85	1 212 187,85
	Договор процентного займа №7 от 18.10.2024г. (19%)	3 000 000,00	685 245,93	3 685 245,93
	Договор процентного займа №8 от 10.04.2025г. (21%)	4 000 000,00	609 863,05	4 609 863,05
	Договор процентного займа №8 от 21.10.2024г. (19%)	3 000 000,00	680 573,80	3 680 573,80
	Договор процентного займа №9 от 04.12.2024г. (21%)	600 000,00	135 295,06	735 295,06
	Договор процентного займа №9 от 17.04.2025г. (21%)	890 000,00	132 110,13	1 022 110,13
	Договор процентного займа № 10 от 21.11.2022г. (7,5%)		77 157,54	77 157,54
	Договор процентного займа № 11 от 29.11.2022г. (7,5%)		36 986,31	36 986,31
	Итого Хван Сен Ен	119 181 361,52	24 892 529,45	144 073 890,97

	Хаим, Ко ЛТД (Вал. 2 700 000,00)			
	Хаим, Ко ЛТД по Договор беспроцентного займа от 15.02.2022	78 226 700,00		78 226 700,00
	Хаим, Ко ЛТД по Договор беспроцентного займа от 22.11.2021	66 492 695,00		66 492 695,00
	Хаим, Ко ЛТД по Договор беспроцентного займа от 18.10.2021 г	66 492 695,00		66 492 695,00
	Итого Хаим, Ко ЛТД	211 212 090,00	0,00	211 212 090,00

Задолженность по кредитам банка по состоянию на 31.12.2025г.

	Дальневосточный банк ПАО Сбербанк по Договор №700B00V5S от 08.04.2024г.	177 284 848,84	13 498 508,07	190 783 356,91
	Дальневосточный банк ПАО Сбербанк по Договор №700B00VNJMF от 12.04.2024г. (Проектное финансирование)	1 210 774 176,62	287 573 010,24	1 498 347 186,86
	Дальневосточный банк ПАО Сбербанк по Договор №700B01DAR от 23.09.2025г. (Доп. Проектное финансирование)	290 000 000,00	2 441 318,15	292 441 318,15
	Итого	1 678 059 025,46	303 512 836,46	1 981 571 861,92

2 389 808 793,89

9. Капитал

Информация представлена в Отчете об изменении капитала.

10. Кредиторская задолженность

Информация представлена в таблице №8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

11. Оценочные резервы

Организация создает резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности.

В отчетном периоде Организация не создавала резерв под обесценение запасов вследствие отсутствия фактов существенного обесценения.

12. Состав доходов за 2025 год

Расшифровка доходов за 2025 год			
1. Доходы от реализации	Сумма с НДС, рублей	Сумма НДС, рублей	Сумма без НДС, рублей
Выполненные работы ЖК Олимп Камчатка	295 812 574,74	49 302 095,79	246 510 478,95
Аркада АРТ ЖК по ул Фастовская, 33 (биотуалеты)	483 142,00	80 523,41	402 618,59
Аренда помещений	240 000,00	39 999,96	200 000,04
Доходы от реализации основных средств	37 979 863,07	6 329 977,18	31 649 885,89
Реализация прочего имущества	422 511 137,12	70 418 522,85	352 092 614,27
ИТОГО	757 026 716,93	126 171 119,19	630 855 597,74
2. Внереализационные доходы	Сумма с НДС, рублей	Сумма НДС, рублей	Сумма без НДС, рублей
Возврат госпошлины	2 600,00		2 600,00
Возвращенные сотрудниками излишне выплаченные суммы	79 614,25		79 614,25
Изменение стоимости предметов аренды (лизинг)	3 337 275,97		3 337 275,97
Курсовые разницы	83 366 809,67		83 366 809,67
Обязательные отчисления застройщика в Фонд защиты прав	2 676 935,25		2 676 935,25
Оприходование излишков	74 104 696,95		74 104 696,95
Проценты банка полученные по депозитам	1 438 581,44		1 438 581,44
Прочие внереализационные доходы (право требования долга)	58 435 662,15		58 435 662,15
Резервы сомнительных долгов принимаемые	59 309 479,70		59 309 479,70
Услуги банка (возврат комиссии)	35,49		35,49
ИТОГО	282 751 690,87		282 751 690,87

12.1 Расходы

Расшифровка расходов за 2025 год

Расходы	Сумма расходов, рублей
Себестоимость ЖК Олимп Камчатка	221 384 946,26
Расходы Фастовская	48 366 275,81
Расходы Камчатка	51 174 280,49
ИТОГО	320 925 502,56

Прочие расходы (сч. 91.02)	Сумма расходов, рублей
Гос.пошлина	605 355,00
Исполнительский сбор	50 000,00
Налог на землю	960 226,00

Процентные расходы	3 310 265,13
Проценты по кредитам и займам	20 811 389,43
Прочие расходы: списание НЗП со сч.20 на затраты в связи с аннулированием договора строительного подряда заказчик ООО СК "Олимп-Камчатка", акт приема передачи строительной площадки от 28.04.2025г.	471 325 445,10
Расходы за нарушение договорных обязательств	22 075 859,79
Реализация ОС расходы без НДС	22 938 396,00
Реализация прочего имущества (материалов) без НДС	346 716 805,16
Судебные расходы	105 000,00
Услуги банка	679 510,86
Прочие внереализационные расходы (право требования долга)	58 435 662,15
итого	948 013 914,62
В том числе внереализационные	106 073 042,36

Расходы, не принимаемые в целях налогообложения прибыли	
Амортизация ОС по лизингу	10 303 171,35
Расходы прекращение лизинга	1 030 317,13
Дебиторская задолженность	33 138 530,69
Компенсация за задержку заработной платы	117 388,59
Курсовые разницы	18 251 636,05
Материальная помощь	50 000,00
Пени по лизингу	136 121,86
Прочие расходы не принимаемые	1 906 571,50
Сверхнормативные командировочные	218 752,00
Спецпитание	161 895,00
Убытки прошлых лет	132 959 502,46
Штрафы и пени по налогам	79 369,47
итого	198 353 256,10

Всего расходы по декларации по налогу на прибыль (налоговый учет) 1 268 939 417,18

Всего расходы по бухгалтерскому учету 1 467 292 673,28

Примечание:

Дебиторская задолженность Прогресс Групп Инвест (срок давности)	18 790 725,54
Дебиторская задолженность Прогресс Групп Инвест (возмещение затрат)	14 197 805,15
Дебиторская задолженность Ваш Бизнес Эксперт, ООО	150 000,00
	33 138 530,69

13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

По правилам ПБУ 8/2010 сформировано оценочное обязательство по оплате отпускных работникам. Сумма обязательства представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения обязательства по состоянию на 31.12.2025г., и

определена исходя из расчетного количества дней заработанных отпусков и средней заработной платы по каждому работнику.

14. Договоры аренды (ФСБУ25/2018)

Объекты, полученные в аренду (ППА) - Информация представлена в таблице №4.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

15. Информация о связанных сторонах:

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности в 2025 году ООО «ИСК «Аркада» производило операции с единственным участником ООО «ИСК «Аркада» Хван Сен Ен, который признается связанной стороной, а также с ООО Специализированный застройщик «Прогресс Групп Инвест», в котором Хван Сен Ен владеет долей в уставном капитале Общества в размере 99% (девяносто девять процентов).

К операциям со связанной стороной в 2025 году относятся:

- операции по предоставлению займов учредителем компании Хван Сен Ен для ООО «ИСК «АРКАДА» в сумме 36 484 361 рублей;

В состав управленческого персонала входят:

- Президент компании;
- Генеральный директор;
- Коммерческий директор;
- Финансовый директор;
- Начальники отделов;
- Бухгалтерия;
- Юрисконсульт;
- Специалист отдела кадров;
- Специалисты производственно-технического отдела;
- Офис-менеджер

В 2025г. Общество произвело начисление выплат основному управленческому персоналу в сумме 27 231 тыс. руб., в том числе отпускные 2 022 тыс. руб., материальная помощь 50 тыс. руб., удержан НДФЛ 3116 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения не начислялись. В 2024г. Общество произвело начисление выплат основному управленческому персоналу в сумме 43 236 тыс. руб., в том числе отпускные 2749 тыс. руб., удержан НДФЛ 5919 тыс. руб. Кроме того, начислено страховых взносов 6 790 тыс. руб.

Пояснения по бухгалтерским проводкам по ПБУ18/02:

- За 2025 год получен убыток в размере 553 504 384 руб. Условный доход по налогу на прибыль составил 25% от суммы убытка в размере 138 376 096 руб. Проводки Дт68.04.2 Кт99.02.2.

- Постоянная разница между бухгалтерским и налоговым учетом (расходы, не принимаемые для целей налогообложения) за 2025 год составила 198 353 256,10 рублей, постоянный налоговый расход равен 49 588 314,02 рублей (198 353 256,10x25%) Проводки Дт99.02.1 Кт68.04.2.

- Отложенное налоговое обязательство по курсовым разницам учитываются на счете 77 «Отложенное налоговое обязательство». Проводки за 1 квартал 2025 года Дт77 Кт68.04.2 сумма 9 712 136 рублей, за 2 квартал 2025 года Дт77 Кт68.04.2 сумма 2 814 912 рублей, за 3 квартал 2025 года Дт68.04.2 Кт77 сумма 3 471 727,50 рублей, за 4 квартал 2025 года Дт68.04. К.77 сумма 3 760 678,58 рублей. Расчет – это разница оборотов по счету 91.01 и 91.02 умноженная на ставку налога на прибыль.

Пояснения по убыткам:

В 2025 году заказчик строительства ООО Специализированный застройщик «Олимп Камчатка» в одностороннем порядке расторг договор генерального подряда №1 от 14.06.2023, и 28 апреля 2025 года заказчику была передана строительная площадка на основании акта приема-передачи. В бухгалтерском учете расходы, накопленные на счете 20 «Незавершенное производство» в размере 471 325 455,1 рублей списаны на счет 91 «Прочие расходы». Эти расходы учитываются при расчете налога на прибыль. Налоговый кодекс РФ позволяет учесть затраты на аннулированные контракты, если соблюдаются иные условия – расходы документально подтверждены и экономически оправданы. Кроме того, изначально затраты на аннулированный договор направлены на получение прибыли (п.1 ст. 252, подп. 11 ст.265 НК РФ).

16. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

17. События после отчетной даты - События после отчетной даты отсутствуют.

18. Непрерывность деятельности:

Учетная и налоговая политики Общества на 2025 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

Принимая во внимание вышеизложенное, Общество полагает, что оно сможет продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Руководство Общества намерено продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе. Руководство принимает во внимание следующие факторы:

- Наличие и неизменность емкости основных рынков сбыта продукции Общества на территории Российской Федерации;
- Устойчивый спрос на услуги Общества.

Какие-либо корректировки или дополнительное раскрытие информации в бухгалтерской отчетности не требуется.

Генеральный директор ООО «ИСК «АРКАДА»

Пак. О.С.

«10» марта 2026г.