Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах
за 2025 год
ООО СЗ «Максстрой»

Данные пояснения являются частью
годовой бухгалтерской отчётности
ООО СЗ «Максстрой» за 2025 г.,
составленной в соответствии с российскими
правилами бухгалтерского учёта

г. Иркутск 2026 г.

Оглавление

1.Общие сведения 4
1.1. Общая характеристика Общества 4
1.2. Территориальные и обособленные подразделения 4
1.3. Основные виды деятельности 4
1.3.1. Объёмы оказанных услуг 5
1.4. Информация об исполнительных и контрольных органах 5
1.5. Сведения об аудиторе 5
1.6. Информация о средней численности персонала 5
2. Существенные аспекты учётной политики и представление информации 5
в бухгалтерской отчётности 5
2.1. Основа составления 6
2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства 6
2.3. Основные средства 7
2.4. Капитальные вложения 7
2.5. Финансовые вложения 8
2.6. Материально-производственные запасы 8
2.7. Учёт затрат на инвестиционное (долевое) строительство жилья 8
2.8. Задолженность покупателей и заказчиков 9
2.9. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчёте о движении денежных средств 9
2.10. Кредиты и займы, полученные 10
2.11. Оценочные обязательства 10
2.12. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства 11
2.13. Порядок признания доходов и расходов 12
2.14. Расчёты по налогу на прибыль 13
2.15. Учёт расчётов по обязательствам дольщиков 13
2.16. Учёт договоров строительного подряда 13
2.17. Изменения в учётной политике 13
2.18. Существенные ошибки предшествующих отчётных периодов, исправленные в отчётном период 13
2.19. Формы бухгалтерской отчётности 14
3. Бухгалтерская отчётность Общества 14
4.Раскрытие существенных показателей отчётности 14
4.1. Информация по сегментам 14
4.2. Основные средства (строка баланса 1150) 15
4.3. Незавершённые капитальные вложения (строка баланса 1210 «Запасы», в т.ч. : «Незавершённое долевое (инвестиционное) строительство, «Незавершённое строительство (земельные участки под строительство, здания под снос) 1210 строка называется «Запасы», измените на подстроки 1211 и т.д. 15
4.4. Долгосрочные финансовые вложения (строка баланса 1170 «Финансовые вложения») 15
4.5. Материалы, товары для перепродажи, готовая продукция (строка 1210 «Запасы») 15
4.6. Наличие и движение дебиторской задолженности (строка баланса 1230) 16
4.7. Информация, связанная с использованием денежных средств (строка баланса 1250) 16
4.8. Информация, связанная с получением и выдачей обеспечения 17
4.9. Наличие и движение кредиторской задолженности (строка баланса 1520) 17
4.10. Долгосрочные заёмные средства (строка баланса 1410) 18
4.11. Краткосрочные заёмные средства (строка баланса 1510) 18
4.12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (строка баланса 1540) 19
4.13. Капитал и резервы (строка баланса 1310) 19
4.14. Доходы Общества за 2025 г. (строки «Отчёта о финансовых результатах» 2110 «Выручка», 2320 «Проценты к получению», 2340 «Прочие доходы» 19
4.15. Расходы общества за 2025 г. (строки «Отчёта о финансовых результатах» 2120 «Себестоимость продаж», 2220 «Управленческие расходы, 2330 «Проценты к уплате», 2350 «Прочие расходы» 19
4.16. Налог на прибыль 20
4.17. Движение отложенных налоговых активов (строка баланса 1180) 20
4.18. Движение отложенных налоговых обязательств (строка баланса 1420) 20
4.19. Чистая прибыль (строка «Отчёта о финансовых результатах» 2400) 20
5. Операции по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами 21
6. Государственная помощь 21
7. Дочерние и зависимые общества 21
8. Операции со связанными сторонами 21
9. Бенефициарные владельцы 22
10. Участие в совместной деятельности 22

11. Информация об инновациях и модернизации 22
12. Налогообложение 23
13. Раскрытие информации о сальдо единого налогового счета (в составе строки баланса 1230 «Дебиторская задолженность» 23
14. Судебные разбирательства: 23
15. События после отчётной даты 23
16. Страхование 24
17. Выплата дивидендов участнику Общества 24
18. Крупные сделки 24
19. Субсидии, гранты и прочие поступления 24
20. Вознаграждение основному управленческому персоналу 24
21. Непрерывность деятельности, чистые активы 24
22. Активы, обязательства и операции в иностранной валюте 26
23. Управление налоговыми рисками 26
25. Риски, связанные с использованием информационных технологий 27
26. Заключительная часть 27

1.Общие сведения

1.1. Общая характеристика Общества

1.1. 1.Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Максстрой».
Основной государственный регистрационный номер № 1023801754404.
1.1.2. Юридический адрес: 664074, г. Иркутск, ул. Игошина, 3.
1.1.3. Фактический адрес: 664074, г. Иркутск, ул. Игошина, 3
1.1.4. ИНН/КПП 3812068329/381201001
1.1.5. Дата государственной регистрации: 09 апреля 2001 г.
1.1.6. Уставный капитал предприятия составляет 10 тыс. руб.
1.1.7. Общество значится в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства с 1 августа 2016 г.
1.1.8. Общество не имеет членства в саморегулируемых организациях (СРО).
1.1.9. Общество имеет лицензию № Д 706229 от 27 марта 2006 года, вид лицензируемой деятельности «Строительство зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения». Организация, выдавшая лицензию Федеральное Агентство по строительству и жилищному хозяйству.
1.1.10. Общество является застройщиком-заказчиком и осуществляет организацию строительных работ с помощью привлечения для строительства жилых домов подрядных организаций.

В 2025 г. велось строительство по договору развития застроенной территории на объекте «Многоквартирные дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и автостоянками по ул. Сеченова-Бородина-Захарова-Мухиной в Свердловском районе г. Иркутске» 4 этап. Общая площадь здания 34 146,69 кв.м.

1.2. Территориальные и обособленные подразделения

По состоянию на 31.12.2025 г. ООО СЗ «Максстрой» не имеет в своём составе обособленных структурных подразделений, филиалов и представительств.

1.3. Основные виды деятельности

Основной вид деятельности: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Дополнительные виды деятельности (ОКВЭД):

- строительство жилых и нежилых зданий;
- торговля оптовая за вознаграждение или на договорной основе;
- торговля неспециализированная;
- деятельность по складированию и хранению;
- транспортная обработка грузов;
- деятельность издательская;
- управление и контроль за деятельностью фондовых, товарных, валютных и валютно-фондовых бирж;
- операции с недвижимым имуществом за вознаграждение и на договорной основе;
- деятельность рекламных агентств;
- исследование конъюнктуры рынка;
- деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включённая в другие группировки.

1.3.1. Объёмы оказанных услуг

В 2025 г. ООО СЗ «Максстрой» продолжает работы по проекту развития застроенной территории (улицы Сеченова Бородина, Захарова, Мухиной).

Договор о развитии застроенной территории № 010-64-000048/13-1, заключён с Администрацией города Иркутска 21 января 2013 г.

Это одно из приоритетных направлений строительства жилья в городе, переход от точечной застройки к застройке районов, микрорайонов, а также снос ветхого жилья и возведение на этом месте новых домов. Комплекс жилых домов будет представлять собой 12 блок - секций высотой 17 этажей. Рентабельность проекта определена, что гарантирует ООО СЗ «Максстрой» получение прибыли.

В целях реализации проекта, запланировало поэтапное строительство новых блок-секций.

Таблица 1 (тыс. руб.)

Степень завершённости строящихся объектов строительства

Наименование объекта строительства	Фактические расходы на 31.12.2025 г., тыс. руб.	% завершённости
Многоквартирные дома по ул. Сеченова-Бородина-Захарова-Мухиной, 4 этап	708 281	31%
Многоквартирные дома по ул. Сеченова-Бородина-Захарова-Мухиной, 5 этап	37 387	9%
Многоквартирные дома по ул. Сеченова-Бородина-Захарова-Мухиной, 6 этап	104 559	9%
Всего незавершённое долевое (инвестиционное) строительство	**850 227**	

1.4. Информация об исполнительных и контрольных органах

Исполнительным органом ООО СЗ «Максстрой» с 03.03.2016 г. является генеральный директор Девочкин Евгений Геннадьевич.

Решением единственного участника Общества № 4 от 14.02.2022г. полномочия Девочкина Евгения Геннадьевича продлены до 14 февраля 2027г.

Внутренний контроль - контроль, осуществляемый бухгалтерией в процессе обработки и принятия к учёту хозяйственной информации.

1.5. Сведения об аудиторе

ООО «Аудит-Партнёр», ОГРН 1233800024028, ИНН 3812999600, адрес: 664033, РФ, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.329, кв.63, член СРО Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 12406026126.

Вознаграждение аудиторской Общества за проведение аудита годовой бухгалтерской отчётности за отчётный год составило 160 тыс. руб.

1.6. Информация о средней численности персонала

За 2025г.- 5 человек,
За 2024г.- 6 человек,
За 2023г.- 6 человек.

2. Существенные аспекты учётной политики и представление информации в бухгалтерской отчётности

Бухгалтерский учёт Общества осуществляется на основе следующей учётной политики. ООО СЗ «Максстрой».

В отчётном периоде 2025 г. ООО СЗ «Максстрой» применяло общую систему налогообложения.

2.1. Основа составления

Бухгалтерская отчётность сформирована в соответствии с принятой Учётной политикой Общества на 2025 г. утверждённой приказом генерального директора № 1 от 28.12.2024 г., соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учёта и представление бухгалтерской отчётности.

Учёт конкретного объекта бухгалтерского учёта ведётся способом, установленным федеральным стандартом бухгалтерского учёта. В случае если по конкретному вопросу ведения бухгалтерского учёта федеральный стандарт бухгалтерского учёта допускает несколько способов ведения бухгалтерского учёта, Общество осуществляет выбор одного из этих способов, руководствуясь пунктами 5, 5.1 и 6 настоящего Положения (пункт 7. ПБУ 1/2008).

Способы ведения бухгалтерского учёта, избранные Обществом при формировании учётной политики, применяются с первого января года, следующего за годом утверждения соответствующего организационно-распорядительного документа (пункт 9. ПБУ 1/2008).

Обязанность по ведению бухгалтерского учета и составление на его основе бухгалтерской отчетности возложена на главного бухгалтера и бухгалтерию.
За отчётный период изменения в учётную политику не вносились.

Активы и обязательства оценены в отчётности по фактическим затратам. Исключения составляют:

- основные средства;
- оценочные обязательства, приведённые исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых приведёт к уменьшению экономических выгод Общества в будущем.

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчётной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства, включая задолженность по кредиту, отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Финансовые, вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчётной даты.

Если активы и обязательства на начало отчётного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчётного периода появилась уверенность в том, что погашение дебиторской и кредиторской задолженности произойдёт не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переквалификация указанной долгосрочной задолженности в краткосрочную.

2.3. Основные средства

2.3.2 Бухгалтерский учёт основных средств ведётся в соответствии с ФСБУ 6/2020 бухгалтерского учёта «Основные средства», утв. приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

2.3.3. Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учёту не более 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счёте 10 «Материалы». При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество осуществляет забалансовый учёт таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

2.3.4. Объекты недвижимого имущества учитываются в составе основных средств независимо от их стоимости.

2.3.5. Основные средства проверяются на обесценение, изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.3.6. В силу пункта 27 ФСБУ 6/2020 стоимость основных средств погашается посредством амортизации. Срок полезного использования по основным средствам определяется исходя ожидаемого срока использования с учётом постановления Правительства РФ «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» №1. Начисление амортизации по основным средствам ведётся линейным способом.

Сроком полезного использования является период, в течение которого использование объекта основных средств приносит экономические выгоды (доход) организации.

2.3.7. Ликвидационная стоимость основного средства определяется, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб. Иначе она признается равной нулю.

2.3.8. Ежегодная проверка капитальных вложений и основных средств на обесценение не проводится.

2.3.9. Арендованные объекты, попадающие под применение ФСБУ 25/2018 отсутствуют.

2.3.10. Земельные участки, полученные в пользование, отражаются по кадастровой стоимости на забалансовом учёте на счёте 001.

2.4. Капитальные вложения

2.4.1. Порядок признания и оценки вознаграждения заказчику-застройщику **по** договору долевого участия (ДДУ) -выручка от оказания услуг застройщика по ДДУ формируется по мере оказания услуги.

2.4.2. Порядок признания и оценки экономии заказчика-застройщика - момент признания экономии в составе доходов.

2.4.3. Порядок формирования финансового результата. При определении финансового результата застройщик учитывает не только суммы полученной экономии, но и суммы убытков (в разрезе объекта строительства в целом).

2.4.4. Учёт управленческих расходов. В фактическую себестоимость незавершённого строительства и готовой продукции не включаются управленческие расходы. Исключение — если эти расходы непосредственно связаны с изготовлением продукции, выполнением работ (услуг).

2.4.5. Учёт процентов по целевым кредитам на строительство включаются в стоимость строительства проценты по целевым кредитам.

2.4.6. Незавершённые капитальные вложения

Незавершённые капитальные вложения включают:

- объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в качестве готовой продукции.

2.4.7. Незавершённое строительство, в том числе по договорам долевого участия (ДДУ), учитывается в бухгалтерском балансе в группе «Запасы» статьи «Незавершенное строительство».

Также выделяется отдельная строка для отражения незавершённых капитальных вложений в балансе – 1150 «Основные средства». Если суммы по капвложениям существенные, то для их отражения создаётся отдельная строка в балансе (п. ПБУ 4/99).

При строительстве объектов (недвижимости) для себя застройщик, чтобы впоследствии учесть их в качестве основного средства, расходы на строительство относиться к капвложениям и учитываются в составе внеоборотных активов (подп. «а» п. 3 ФСБУ 5/2019.

Учёт затрат ведётся на счёте 08 «Вложения во внеоборотные активы» по фактическим расходам. По дебету счёта 08 «Вложения во внеоборотные активы» отражают фактические затраты застройщика, включаемые в первоначальную стоимость объектов основных средств, нематериальных активов и других соответствующих активов.

При строительстве (в случае) если застройщик строит объекты для продажи, то, расходы на строительство и готовые помещения, предназначенные для продажи, учитываются в качестве запасов (ФСБУ 5/2019). В таком случае затраты отражаются в разделе бухгалтерского баланса «Оборотные активы».

2.5. Финансовые вложения

2.5.1. Строка 1170 баланса «Финансовые вложения» и относится к разделу «Внеоборотные активы». В данной строке у застройщика отражается балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений в виде вкладов (долей) в организации, выданных процентных займов, ценных бумаг, депозитов.

2.5.2. По строке 1170 отражается сумма выданных займов.

2.6. Материально-производственные запасы

2.6.1. Материалы при постановке на учёт оцениваются в сумме фактических затрат по их приобретению.

2.6.2. Оценка материально-производственных запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

2.6.3. Товары, для перепродажи, оцениваются при их постановке на учёт в размере фактических затрат.

2.7. Учёт затрат на инвестиционное (долевое) строительство жилья

2.7.1. Учёт затрат, связанных с предоставлением земельных участков органами местного самоуправления под строительство многоквартирных жилых домов по договорам развития застроенных территорий:

- обязательным условием выделения земли по данным договорам является обязанность застройщика расселить соответствующие дома, согласно договору о развитии застроенной территории. Расходы, связанные с его исполнением, учитываются в качестве затрат на строительство объекта. Затраты на обременение включаются в стоимость строительства всего дома.

- формирование стоимости строительства дома в целом по объекту ведётся на счёте 08.03.1 «Строительство объектов основных средств»;

- определяется себестоимость строительства 1 квадратного метра жилого дома.

2.7.2. Затраты по строительству, собранные по дебету счета 08.03.1 «Строительство объектов основных средств» делятся на площадь всех помещений жилого дома.

2.7.3. Себестоимость квартиры определяется путём умножения площади квартиры на себестоимость строительства 1 квадратного метра.

2.7.4. Управленческие расходы признаются в себестоимости проданных товаров (работ, услуг) полностью в отчётном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.7.5. Капитализация затрат незавершённого строительства за счёт средств долевого (инвестиционного) участия в строительстве или за счёт средств целевого кредита (при использовании счетов эскроу) осуществляется на счёте 08.03.1 «Строительство объектов основных средств» по фактическим затратам в разрезе объектов строительства.

В соответствии с «Положением по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций», указанные объекты учёта отражаются в «Бухгалтерском балансе» в составе оборотных активов.

2.7.6. Стоимость земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта с привлечением средств дольщиков (инвесторов), стоимость элементов озеленения и благоустройства, стоимость обременений, без которых невозможно строительство данного объекта, учитываются организацией как затраты на строительство (возмещаются дольщиками (инвесторами)).

2.7.7. Финансирование содержания службы заказчика-застройщика осуществляется за счёт средств долевого (инвестиционного) участия в строительстве или за счёт средств целевого кредита (при использовании счетов эскроу) ежемесячно по смете расходов по ООО СЗ «Максстрой» (Расчёт затрат на содержание службы застройщика-заказчика), но не менее фактических затрат на её содержание (таблица распределения доходов на год).

2.8. Задолженность покупателей и заказчиков

2.8.1. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учётом НДС.

2.8.2. Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой ещё не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность её непогашения в установленный договором срок, показывается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы.

2.8.3. Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания её таковой с последующим учётом за балансом в течение 5 лет.

2.9. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчёте о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и

которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам денежные документы и отражает по статье «Денежные средства» бухгалтерского баланса.

В «Отчёте о движении денежных средств» денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.
В «Отчёте о движении денежных» средств представляются свёрнуто: косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из неё.

2.10. Кредиты и займы, полученные

Заёмные средства - задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

– краткосрочную задолженность, срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев;

– долгосрочную задолженность, срок погашения которой, по условиям договора, превышает 12 месяцев с отчётной даты. Долгосрочные заёмные средства, в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остаётся менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство, включаются равномерно в составе расходов на незавершённое строительство.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Вся сумма начисленных в отчётном периоде процентов по кредитам и займам признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.

В соответствии с ПБУ 15/2008 к инвестиционным активам относятся, в том, числе, объекты незавершённого производства, составляющие совокупность длительных и существенных затрат застройщика на строительство объекта, предназначенного для продажи, отнесённые к группе «Запасы», в соответствии с п.20 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчётность организации», в связи с этим, расходы за пользование кредитными средствами, предназначенными для финансирования строительства жилых домов и иных объектов недвижимости с целью их продажи, включаются в стоимость строительства таких объектов.

2.11. Оценочные обязательства

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива. Величина оценочного обязательства определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При выполнении соответствующих условий Обществом создаются следующие оценочные резервы:

- резервы по сомнительным долгам;
- резервы под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резервы под обесценение финансовых вложений.

Принятый Обществом порядок расчёта величины оценочных резервов следующий: - резерв по сомнительным долгам создаётся по расчётам с другими организациями и

гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчётов по налогам и сборам);

- резерв по сомнительным долгам создаётся по результатам проведённой инвентаризации расчётов с контрагентами на 31 декабря отчётного периода.

- резерв определяется отдельно по каждому сомнительному долгу, исходя из платёжеспособности должника и оценки вероятности погашения долга. В случае наличия новых обстоятельств сумма резерва может быть уточнена;

- сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов.

Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счёт которого списываются с баланса безнадёжные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными. Если до конца отчётного года, следующего за годом создания резерва по сомнительным долгам, сомнительная задолженность по договору контрагента, на покрытие которой создан резерв, будет погашена, то сумма начисленного резерва по данному договору должна быть восстановлена;

- сумма неиспользованного резерва по сомнительному долгу контрагента может быть перенесена на следующий год.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на промежуточные отчётные даты и на 31 декабря отчётного года определяется по следующей формуле:

ОценОбяз = СрЗар1 х Дн1 х (1 + СтВз1 / 100) + СрЗар2 х Дн2 х (1 + СтВз2 / 100) + ...+ СрЗарi х Днi х (1 + СтВзi / 100) + ... + СрЗарn х Днn х (1 + СтВзn / 100),

Если на отчётную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учёта меньше, чем величина оценочного обязательства, определённая по приведённой формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами.

До начисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчётную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учёта больше, чем величина оценочного обязательства, определённая по приведённой формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за предшествующие 12 месяцев и количестве неиспользованных дней отпуска по основному управленческому персоналу. Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учётом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.12. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Общество отражает в бухгалтерском учёте и отчётности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые активы и постоянные налоговые обязательства, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчётных периодах. Учёт ведётся балансовым методом.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учёта. При этом, величина текущего налога на прибыль, соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отражённого в налоговой декларации по налогу на прибыль отчётного налогового периода.

Общество рассчитывает и отражает в учёте и отчётности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, подлежащие погашению, в последующие отчётные периоды.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчётном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчётных периодах.

В случае возникновения постоянной разницы, которая приводит к увеличению налога на прибыль, образуются постоянные налоговые активы и обязательства.

В «Бухгалтерском балансе» Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развёрнуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Свёрнутая сумма постоянных налоговых активов (обязательств) приводится в «Отчёте о финансовых результатах» справочно.

Ставка расчёта отложенных и постоянных налоговых активов обязательств составляет 25 %.

2.13. Порядок признания доходов и расходов

Учёт доходов и расходов застройщика-заказчика ведётся по методу начисления.

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации товаров, работ, услуг;
- реализации готовой продукции;
- услуг (вознаграждение) застройщика по ДДУ.

Выручка на содержание службы заказчика - застройщика определяется по смете, но не менее фактически понесённых затрат за отчётный период. Признанный доход заказчика - застройщика распределяется пропорционально проектной площади на не оконченные объектов строительства за счёт средств долевого (инвестиционного) участия в строительстве или за счет средств целевого кредита (при использовании счетов эскроу). Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, экономия по завершённому строительству, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет, списанием невостребованной кредиторской задолженности, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами.

Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

Особенности определения финансового результата по строительной деятельности застройщика по ДДУ по объектам:

1. моментом исчисления финансового результата по деятельности, связанной со строительством, считается одновременное соблюдение следующих условий:

-наличие разрешения на ввод эксплуатацию объекта недвижимости; - завершены все расходы по объекту;

- наличие актов приёма-передачи объекта долевого строительства, подписанных не менее 90% участников долевого строительства.

2. Первичным документом для отражения финансового результата у застройщика на счетах бухгалтерского учета является бухгалтерская справка-расчет для отражения финансового результата. При этом в финансовый результат застройщика включается разница между поступившими средствами дольщиков по ДДУ и фактическими затратами строительства.

2.14. Расчёты по налогу на прибыль

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового Кодекса РФ и определённый в бухгалтерском учёте исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

2.15. Учёт расчётов по обязательствам дольщиков

На забалансовом счёте 008.01 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» ведется забалансовый учет обязательств дольщика по оплате цены договора участия в долевом строительстве по объектам строительства.

Аналитический учет по счету 008.01 «Поступление средств дольщиков на счета эскроу» ведётся по каждому дольщику и договору.

2.16. Учёт договоров строительного подряда

Общество является застройщиком-заказчиком и осуществляет организацию строительных работ с помощью привлечения для строительства жилых домов подрядных организаций.

Данные договоры на строительство объекта, а также на выполнение отдельных видов строительно-монтажных и проектно-изыскательских работ заключаются в соответствии с гражданским законодательством между заказчиком (застройщиком) и подрядчиком.

Учет договоров строительного подряда:

Д 08.03 (в разрезе объектов строительства) К 60.1- на основания Актов выполненных работ, оказанных услуг (КС-2, КС-3).

2.17. Изменения в учётной политике

С 2021 г. информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учёте балансовым методом.

В отношении применения 11 ПБУ «Информация о связанных сторонах» Общество согласно п. 16 указанного ПБУ определяет самостоятельно объём раскрываемой информации и определяет случаи, когда раскрытие информации в объёме, предусмотренном настоящим Положением, приведёт или может привести к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации Общества и (или) его контрагентов, и (или) связанных с ней сторон, Общество может раскрывать информацию в ограниченном объёме, не раскрывая те сведения, которые обусловливают указанные потери и (или) урон.

В связи с отсутствуем в отчётном периоде операций с цифровым рублём было принято решение не включать особенности учёта операций с цифровым рублём в положение по учётной политике за отчётный период.

2.18. Существенные ошибки предшествующих отчётных периодов, исправленные в отчётном период

Обществом существенные ошибки в учёте и отчётности в 2025 г. не выявлены.
Корректировка данных предшествующего периода в 2025 г. не производилась.

Уровень существенности для отчётности принят в размере 10 процентов от валюты баланса.

2.19. Формы бухгалтерской отчётности

2.20.1. Общество применяет формы бухгалтерского баланса и отчёта о финансовых результатах, основанные на формах из Приложений №№3,4 к ФСБУ 4/2023.

2.20.2. Общество применяет формы бухгалтерского баланса и отчёта о финансовых результатах, в которых приведены по строкам с детализацией внутри строк.

2.20.3. Общество составляет отчёт об изменении капитала и отчёт о движении денежных средств по формам, основанным на формах из Приложений №№ 6,7 к ФСБУ 4/2023.

2.20.4. Формы бухгалтерской отчётности, применяемые Обществом, приведены в Приложении № 6 к учётной политике.

3. Бухгалтерская отчётность Общества

Настоящие текстовые пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчётности, составленной Обществом за 2025 г.

3.1. Бухгалтерская отчётность Общества за 2025 г. подготовлена на основе учётной политики, утверждённой Приказом № 1 от 28.12.2024 г., на основе проведённой годовой инвентаризации приказам № 37 от 24.12.2025 г.

3.2. Формат предоставления числовых показателей бухгалтерской отчётности, имеющий денежное выражение - в тыс. руб.

3.3. В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчётной даты. Остальные активы и обязательства представляются, как долгосрочные.

3.4. Бухгалтерская отчётность представлена в следующих формах:
- бухгалтерский баланс;
- отчёт о финансовых результатах;
- отчёт об изменении капитала;
- отчёт о движении денежных средств;
- табличные и текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

3.5. Согласно ч. 5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, Обществом составляется промежуточная промежуточную бухгалтерскую отчётность за первый квартал, полугодие и девять месяцев. Отчётность нужно раскрывается в срок не позднее 30 календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчётного периода.

3.6. Промежуточная отчётность сдаётся в Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИСЖС).

4.Раскрытие существенных показателей отчётности

Поступления, списания по активам и обязательствам, а также их изменения на конец отчётного года отражены в табличных пояснениях, являющихся неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчётности за 2025 г.

4.1. Информация по сегментам

4.1.1. Общество осуществляет свою деятельность исключительно на территории одного субъекта РФ – города Иркутск и не выделяет отдельных географических сегментов. Обособленных подразделений с расчётными счетами и отдельными балансами не имеет.

В соответствии с ПБУ 12/2000 «Информация по сегментам» не раскрывается по причине отсутствия оснований.

4.2. Основные средства (строка баланса 1150)

4.2.1. Наличие основных средств по первоначальной стоимости по состоянию на 01.01.2025 г. составляло 33 182 тыс. руб.

Приобретение и списание объектов основных средств в 2025 г. не производилось.

4.2.2. Амортизация по состоянию на 01.01.2025 г. составляла 4 540 тыс. руб.

4.2.3. Начислено амортизации за 2025 г. 1 186 тыс. руб.

4.2.4. Сумма накопленной амортизации по состоянию на 31.12.2025 г. составила 5 726 тыс. руб.

4.2.5. Наличие основных средств по состоянию на 31.12.2025 г. по первоначальной стоимости составляло 33 182 тыс. руб.

4.2.6. Изменений стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации не было.

4.2.7. Переоценка основных средств в 2025 г. не проводилась.

4.2.8. По строке баланса 1150 «Основные средства» по состоянию на 01.01.2025 г. отражена остаточная стоимость основных средств – 28 642 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 г. - 27 456 тыс. руб.

4.3. Незавершённые капитальные вложения (строка баланса 1210 «Запасы», в подстроке: «Незавершённое долевое (инвестиционное) строительство, и «Незавершённое строительство (земельные участки под строительство, здания под снос)

4.3.1. По состоянию на 01.01.2025 г. незавершённые капитальные вложения составляли 391 195 тыс. руб., из них:

- «Незавершённое долевое (инвестиционное) строительство» - 381 195 тыс. руб.;
- «Незавершённое строительство (земельные участки под строительство, здания под снос» - 10 000 тыс. руб.

4.3.2. Изменения за период 2025 г.: затраты - 498 461 тыс. руб.;

4.3.3. По состоянию на 31.12.2025 г. незавершённые капитальные вложения составили 889 655 тыс. руб., из них:

- счёт 08.01,08.04 «Приобретение земельных участков» - 39 428 тыс. руб. (строка баланса 1210 «Запасы» в подстроке «Незавершённое строительство (земельные участки под строительство, здания под снос»);
- счёт 08.03 «Строительство объектов основных средств» - 850 227 тыс. руб. (строка баланса 1210 «Запасы» в подстроке «Незавершённое долевое (инвестиционное) строительство»);

4.4. Долгосрочные финансовые вложения (строка баланса 1170 «Финансовые вложения»)

4.4.1. Долгосрочные финансовые вложения в балансе представлены в виде займа третьему лицу и составляют 35 111 тыс. руб.

4.4.2. Займ выдан под 14% годовых.

4.5. Материалы, товары для перепродажи, готовая продукция (строка 1210 «Запасы»)

4.5.1. Остаток материалов по состоянию на 01.01.2025 г. в учёте и отчётности отсутствует.

За период 2025 г.: поступило материалов – 44 тыс. руб., списано материалов – 44 тыс. руб.

Остаток материалов по состоянию на 31.12. 2025 г. в учёте и отчётности отсутствует.

4.5.2. По строке баланса 1210 «Запасы» в подстроке «Готовая продукция» по состоянию на 01.01.2025 г. значится – 108 901 тыс. руб., из них:

- квартиры (15 шт.) – 81 085 тыс. руб.;
- нежилые помещения (3 шт.)– 27 816 тыс. руб.

Продано квартир (15 шт.) в 2025 г. и нежилые помещения (3 шт.) – 108 901 тыс. руб.

4.5.3. Запасов (товаров, готовой продукции) в залоге нет.

4.6. Наличие и движение дебиторской задолженности (строка баланса 1230)

4.6.1. По состоянию на 01.01.2025 г. сумма дебиторской задолженности составляла 76 238 тыс. руб., из них:

- расчёты с поставщиками и подрядчиками – 27 924 тыс. руб.
- расчёты с покупателями и заказчиками – 14 600 тыс. руб.
- расчёты с разными дебиторами и кредиторами 90 тыс. руб.
- расчёты с бюджетом и внебюджетными фондами (единый налоговый счёт) – 33 624 тыс. руб.;

4.6.2. Списаний на финансовые результаты в 2025 г. не производилось.

По состоянию на 31.12.2025 г. сумма дебиторской задолженности составляла 140 697 тыс. руб., из них:

- расчёты с поставщиками и подрядчиками – 122 482 тыс. руб.
- расчёты с покупателями и заказчиками – 5 400 тыс. руб.
- расчёты с разными дебиторами и кредиторами 3 176 тыс. руб.
- расчёты с бюджетом и внебюджетными фондами (единый налоговый счёт) – 9 639 тыс. руб.;

4.6.3. В составе дебиторской задолженности отсутствует задолженность с истекшим сроком давности.

4.6.4. Резерв по сомнительным долгам за отчётный период 2025 г. не создавался. Восстановления резерва за прошлые периоды не производилось.

4.6.5. Основными дебиторами по расчётам с покупателями и заказчиками является ООО «Делострой». Сумма дебиторской задолженности данного контрагента по состоянию на 01.01.2025 г. составляла – 27 527 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 г. – 57 531 тыс. руб.

4.6.6. По расчётам с покупателями и заказчиками основным дебитором является ООО «Делострой». Сумма дебиторской задолженности данного контрагента по состоянию на 01.01.2025 г. составляла – 14 600 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 г. – 5 400 тыс. руб.

4.6.7. Сумма дебиторской задолженности по единому налоговому счёту в размере 9 633 тыс.руб. сложилась по причине уплаты авансовых платежей по налогу на прибыль.

4.7. Информация, связанная с использованием денежных средств (строка баланса 1250)

4.7.1. «Отчёт о движении денежных средств» является пояснением к строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» «Бухгалтерского баланса». Строка баланса строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» «Бухгалтерского баланса» идентична строке 4500 «Отчёта о движении денежных средств» и по состоянию на 01.01.2025 г. составляла 12 704 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 г. – 6 543 тыс. руб.

4.7.2. «Отчёт о движении денежных средств» характеризует наличие, поступление и расходование денежных средств и денежных эквивалентов в Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

4.7.3. Общество имеет три расчётных счёта открытых в банках:

- расчётный счёт № 40702810213039007184, открыт в филиале «Центральный» ПАО Банка «ВТБ»;
- расчётный счёт № 40702810513039006144, открыт филиале «Центральный» Банка ПАО «ВТБ»;
- расчётный счёт № 40702810208030005022, открыт в филиале «Центральный» Банка ПАО «ВТБ».

4.8.4. Остаток денежных средств по расчётным счетам по состоянию на 01.01.2025 г. – 12 704 тыс. руб., на 31.12.2025 г. – 6 543 тыс. руб. из них:

- расчётный счёт № 40702810213039007184 – 5 093 тыс. руб.;
- расчётный счёт № 40702810513039006144 – 1 377 тыс. руб.;
- расчётный счёт № 40702810208030005022 – 73 тыс. руб.

4.7.5. В период 2025 г. Общество размещало денежные средства на депозитных счетах, открываемые в филиале «Центральный» ПАО Банка «ВТБ». По состоянию на 01.01.2025 г. остаток денежных средств на депозитных счетах составлял 10 000 тыс. руб., на 31.12.2025 г. на депозитных счетах остатка денежных средств нет.

4.8. Информация, связанная с получением и выдачей обеспечения

4.8.1. На забалансовом счёте 008.01 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» ведётся забалансовый учёт обязательств дольщика по оплате цены договора участия в долевом строительстве по объектам строительства по состоянию на 01.01.2025 г. сальдо отсутствует, по состоянию на 31.12.2025 г. – сальдо составляет 57 372 тыс. руб. Получено в 2025 г. обязательств на сумму 57 372 тыс. руб.

4.8.2. Аналитический учёт по счету 008.01 «Поступление средств дольщиков на счета эскроу» ведётся по каждому дольщику и договору.

4.8.3. На забалансовом счёте 009.1 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» по состоянию на 01.01.2025 г. обязательства отсутствуют. Выдано обязательств в 2025г.- 79 695 тыс. руб.

4.8.4. Сальдо счёту 009.1 ««Обеспечение обязательств и платежей выданные» по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 79 695 тыс. руб.

4.8.5. Аналитический учёт по счету 009.01 «Поступление средств дольщиков на счета эскроу» ведётся по каждому дольщику и договору.

4.9. Наличие и движение кредиторской задолженности (строка баланса 1520)

4.9.1. Кредиторская задолженность составляет:

Таблица 2 (тыс. руб.)

Наименование	**По состоянию на 01.01.2025 г.**	**По состоянию на 31.12.2025 г.**
Расчёты с поставщиками и подрядчика	8 053	2 345
Расчёты с покупателями и заказчики	28 761	266
Расчёты по налогам и сборам, взносам	15 535	1 060
Расчёты по НДС, не отражаемые на ЕНС	3 140	154
Расчёты по социальному страхованию и обеспечению	135	168
Расчёты с разными дебиторами и кредиторами	8 383	8 184
Всего:	**64 007**	**12 177**

4.9.2. Основными кредиторами по расчётам с поставщиками и подрядчиками являются:

- Саидов Махмадисо Абдулович ИП- 2 153 тыс. руб. (свыше 1 года);

- прочие (мелкие) кредиторы – 192 тыс. руб.

4.9.3. Кредиторами по расчётам с покупателями и заказчиками являются:

Таблица 3 (в тыс. руб.)

Счёт 62.02	Сальдо на начало периода 01.01.2025 г.	Сальдо на конец периода 31.12.2025 г.
Контрагенты	**Кредит**	**Кредит**
Дубровина Екатерина Андреевна	8 500,00	0
ООО «НАНОМЕД»	289,00	319,00
Прохорова Ольга Борисовна	6 000,00	0
Соколова Елена Васильевна	8 770,00	0
Янов А.Ю./Войтович В.В.	9 200,00	0
Итого	**32 759,00**	**319,00**

- НДС по авансам и предоплатам – (53 тыс. руб.).

4.9.4. Основными кредиторами по расчётам с прочими дебиторами и кредиторами являются:

- ООО «МЮ-Инвест» - 8 184 тыс. руб.

4.9.5. Просроченная кредиторская задолженность по налогам и перед внебюджетными фондами, а также перед работниками Общества отсутствует.

4.9.6. Задолженность поставщикам, подрядчикам, покупателям и заказчикам, прочим дебиторам и кредиторам по состоянию на 31.12.2025 года с истекшим сроком давности отсутствует.

4.10. Долгосрочные заёмные средства (строка баланса 1410)

4.10.1. Долгосрочные заёмные средства по состоянию на 01.01.2025 г. составляли **3 880 тыс. руб.,** по состоянию на 31.12.2025 г. **– 492 691 тыс. руб.,** из них:

Таблица 4 (в тыс. руб.)

Контрагенты и обязательства	**Сальдо на начало периода 01.01.2025 г.**	**Сальдо на конец периода 31.12.2025г. периода**
	Кредит	**Кредит**
Кредит/ Филиал БАНКА ВТБ (ПАО)	-	492 691
Займы, из них:	3 880	0
Девочкин Евгений Геннадьевич	3 880	0
Итого	**3 880,00**	**492 691,00**

4.11. Краткосрочные заёмные средства (строка баланса 1510)

4.11.1. Краткосрочные заёмные средства (проценты по кредитам, займам) по состоянию на 01.01.2025 г. составляли **1 272 тыс. руб.,** по состоянию на 31.12.2025 г. **– 24 471 тыс. руб.,** из них:

Таблица 5 (в тыс. руб.)

Контрагенты и обязательства	**Сальдо на начало периода 01.01.2025 г.**	**Сальдо на конец периода 31.12.2025г. периода**
	Кредит	**Кредит**
Проценты по кредитам/ Филиал БАНКА ВТБ (ПАО)	0,00	24 471,00
Проценты по займам, из них:		0
Девочкин Евгений Геннадьевич	1 272,00	0
ИТОГО	**1 272,00**	**24 471,00**

4.12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (строка баланса 1540)

4.12.1. Оценочные обязательства по состоянию на 01.01.2025 г. составляли 1 330тыс. руб., из них:

- оценочные обязательства по вознаграждениям (отпускам) - 1 131 тыс. руб.;
- оценочные обязательства по страховым взносам – 199 тыс. руб.

по состоянию на

4.12.2. Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2025 г. составляли 858тыс. руб., из них:

- оценочные обязательства по вознаграждениям (отпускам) -723 тыс. руб.;
- оценочные обязательства по страховым взносам – 135 тыс. руб.

4.13. Капитал и резервы (строка баланса 1310)

4.13.1. По состоянию на 31.12.2025 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

В течение 2025 г. величина уставного капитала не изменилась.

4.13.2. Резервный капитал, не предусмотрен Уставом Общества.

4.14. Доходы Общества за 2025 г. (строки «Отчёта о финансовых результатах» 2110 «Выручка», 2320 «Проценты к получению», 2340 «Прочие доходы»

4.14.1. Доходы Общества за 2025 г. составили от обычных видов деятельности 163 750 тыс. руб.

4.14.2. Прочие доходы за 2025 г. составили 15 тыс. руб.

Таблица 6 (тыс. руб.)

№	Показатели	2025г.	Удельный вес, в %	2024 г.	Удельный вес, в %	Прирост (+)/ Сокращение (-)
1.	Аренда помещений	2 583	1,57	175	0,06	+2 408,00
2.	Продажа готовых квартир, гаражных боксов, машино -мест, нежилых помещений (в т.ч. собственного производства).	149 767,00	91,47	263 999	88,04	-114 232,00
3.	Услуги по содержанию заказчика-застройщика.	11 400,00	6,96	16 600,00	5,54	-5 200,00
4.	Земельный участок.	0		19 100,00	6,36	
	Итого доходов от обычных видов деятельности- строка 2110	**163 750,00**	**100,00**	**299 874,00**	**100,00**	**-136 124,00**
5.	Проценты к получению – **строка 2320.**	3 597		4 461		-864,00
6.	Доходы по объекту многоквартирные дома по ул. Сеченова-Бородина-Захарова-Мухиной, б/с 3.1, б/с. 3.2.	0		221 092		- 221 092
7.	Прочие доходы.	15		244		-229
	Итого: Прочие доходы - строка 2340.	**15**		**221 336**		

4.15. Расходы общества за 2025 г. (строки «Отчёта о финансовых результатах» 2120 «Себестоимость продаж», 2220 «Управленческие расходы, 2330 «Проценты к уплате», 2350 «Прочие расходы»

4.15.1. Расходы Общества за 2025 г. составили от обычных видов деятельности 108 901 тыс. руб., что на 157 684 тыс. руб. меньше, чем в предшествующем году (265585 – 108901).

4.15.2. Прочие расходы за 2025 г. составили 10 864 тыс. руб., что на 21 570 тыс. руб. меньше, чем в предшествующем периоде (32 424 -10 864).

Таблица 7 (тыс. руб.)

№	Показатели	2024г.	2025г.
1.	Себестоимость реализованных квартир, гаражных боксов, машино-мест , нежилых помещений	247 531	108 901
2.	Управленческие расходы	17 232	15 928
3.	Себестоимость земельного участка	19 054	-
	Итого расходов от обычных видов деятельности	**283 817**	**124 829**
4.	Проценты к уплате	1 775	2
5.	Услуги банка, кассовое обслуживание, онлайн -регистрация ДДУ	6 246	9 264
6.	Судебные расходы и арбитражные сборы	56	183
7.	Штрафные санкции за нарушение условий по хоз. договорам	1 843	433
8.	Прочие расходы	24 279	984
	Прочие расходы	**34 199**	**10 866**

4.16. Налог на прибыль

4.16.1. ООО СЗ «Максстрой» для расчёта отложенного налога на прибыль применяет балансовый метода учёта, согласно ПБУ 18/02 «Учёт расчётов по налогу на прибыль организаций».

4.16.2. Общая сумма временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учёта, составила **118 тыс. руб.** Вычитаемые временные разницы связаны с различиями в признании в бухгалтерском учёте и налогообложении.

4.17. Движение отложенных налоговых активов (строка баланса 1180)

Таблица 8 (в тыс. руб.)

Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода 01.01.2025 г.	Обороты за период		Сальдо на конец периода 31.12.2025
	Дебет	Дебет	Кредит	Дебет
Оценочные обязательства и резервы	332		118	214
Итого	**332**		**118**	**214**

Отложенные налоговые активы Общества сформированы в результате отложенного налога на прибыль в сумме 118 тыс. руб.

4.18. Движение отложенных налоговых обязательств (строка баланса 1420)

Отложенные налоговые обязательства в 2025 г. не возникали.

4.19. Чистая прибыль (строка «Отчёта о финансовых результатах» 2400)

Чистая прибыль, после уплаты налога на прибыль за 2025 г. составила 23 578 тыс. руб., в сравнении с 2024 г. чистая прибыль уменьшилась на 138 466 тыс. руб. (162 044- 23 578).

Это связано с тем, что в 2024г.был завершён объект строительства и выведен финансовый результат по нему, а в 2025г. началось строительство нового объекта.

5. Операции по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами

Операции по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, в 2025 г. не проводились.

6. Государственная помощь

Государственная помощь в 2025 г. не предоставлялась.

7. Дочерние и зависимые общества

У Общества отсутствуют дочерние и зависимые Общества.

8. Операции со связанными сторонами

Связанными сторонами в 2025 г. являлись:

Таблица 9 (тыс. руб.)

Список связанных сторон

№ п/п	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество (если имеется) физического лица, являющегося связанной стороной	Юридический адрес, адрес физического лица	Тип Общества	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной (исключается из состава связанных сторон), № договора, вид договора, дата договора	задолженность
1	2	3	4	5	6
1.	ООО УК «Жилой район» ИНН 3808281848	г. Иркутск, ул.Лермонтова,81/8	Управляющая компания	Учредитель Девочкин Евгений Геннадьевич, № договора л/сч 3812601304, от 19.07.2023г.	0,00
2.	ООО «МЮ-Инвест» ИНН 3812125263	г. Иркутск, ул.Игошина,3	Управление недвижимом имуществом	Жена Девочкина Любовь Николаевна, № договора б/н от 12.09.2024г., № б/н от 14.02.24г.	8 184,00
3.	ООО «Макспласт» ИНН 3812088928	г. Иркутск, ул.Игошина,3	Аренда и управление недвижимым имуществом	Учредитель Девочкин Евгений Геннадьевич, № договора, от 04.05.2006г.	0,00
4.	Генеральный директор, учредитель Девочкин Евгений Геннадьевич ИНН 382701039707	Иркутский район, раб. пос. Большая Речка, д.51	Руководство	Учредитель Девочкин Евгений Геннадьевич, от 28.04.2015 г.	0,00

Таблица 10 (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Сделка, договор	Характер отношений	Отчётный год, тыс. руб.		
	Кредиторская задолженность:				
ООО «МЮ-Инвест»	Договор купли-продажи № б/н от 12.02.24г., № б/н от 12.09.24г.	Купля-продажа квартир для расселения	8 184		

Наименование связанной стороны	Сделка, договор	Характер отношений	Отчётный год, тыс. руб.		
ИТОГО			8 184		

Перечень субъектов, на которые ООО СЗ «Максстрой» оказывает влияние, либо контролируемых ООО СЗ «Максстрой»

Таблица 11 (в тыс. руб.)

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, операций со связанными сторонами	Объём операций	Объём не завершённых операций	Срок завершения операций
	-	-	-	-	-	-	-	-

В отчётном 2025 г. по связанным сторонам отсутствует списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истёк, а также других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счёт резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам по связанным сторонам не формировался.

В 2025 г. взаимоотношения со связанными сторонами осуществлялись на основе договорных отношений по рыночным ценам.

9. Бенефициарные владельцы

Генеральный директор, учредитель Девочкин Евгений Геннадьевич является единственным собственником и бенефициаром ООО СЗ «Максстрой».

По имеющейся информации, полученной на сайте налоговой службы РФ, ИНН Девочкина Евгения Геннадьевича конечного бенефициара 382701039707.

Таблица 12

Дополнительная информация для связи

Ф.И.О.	Основание для признания бенефициарным владельцем	Дата рождения	Данные паспорта с информацией по регистрации(прописке)/фактическое проживание	№ телефона	Адрес электронной почты
Девочкин Евгений Геннадьевич	Единственный участник Общества, генеральный директор/гражданство РФ/ИНН 382701039707				

10. Участие в совместной деятельности

Общество в 2025 г. и ранее в предшествующие периоды не заключало договоров о совместной деятельности.

11. Информация об инновациях и модернизации

Общество в 2025 г. и ранее в предшествующие периоды не осуществляла модернизацию.

12. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды. По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. В тоже время, существует достаточно высокая вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

13. Раскрытие информации о сальдо единого налогового счета (в составе строки баланса 1230 «Дебиторская задолженность»

По состоянию на 01.01.2025 г. сальдо по счёту 68.90 «Единый налоговый счёт» составляло 33 624 тыс. руб.

Перечислено налогов и взносов на единый налоговый счёт с расчётного счёта 9 795 руб. Возврат из бюджета (в том числе госпошлина) 12 тыс. руб.

Начислено авансовых платежей 33 798 тыс. руб., из них:

- налоги – 31 953 тыс. руб.;
- страховые взносы – 1 845 тыс. руб.

Сальдо на едином налоговом счёте по состоянию на 31.12.2025 г. составляло 9 633 тыс. руб.

14. Судебные разбирательства:

Таблица 13

Перечень судебных разбирательств

№ п/п	Перечень судебных разбирательств и претензий, в которых аудируемое лицо является истцом (№ дела, контрагент, предмет/описание).	Период судебного разбирательства или претензии	Сумма судебного разбирательства или претензии (руб.)
1.	Дело № А19-3350/2025 от 14.02.2025г. Иск к Администрации г. Иркутска	01.02.25г.-10.06.25г	Иск не денежный

Ответчиком ООО СЗ «Максстрой» в 2025 г. не выступал.

15. События после отчётной даты

Перечень судебных разбирательств и претензий, в которых аудируемое лицо является истцом по состоянию на 25.02.2025 г. отсутствуют.

Осуществлённые после отчётной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений: крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, у Общества после отчётной даты не ожидается.

16. Страхование

Обществом застрахован объект капитального строительства «Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и автостоянками в границах улиц Сеченова-Бородина-Захарова-Мухиной в Свердловском округе г. Иркутска. 4 этап» на период выполнения строительно-монтажных работ с 22.07.25г. по 31.12.2028г. Кроме того, Общество осуществляет страхование гражданской ответственности в период производства строительно-монтажных работ. Однако до тех пор, пока Общество не получит полного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

17. Выплата дивидендов участнику Общества

Дивиденды в 2025 г. были начислены и выплачены в сумме 1 150 тыс. руб., НДФЛ удержан у источника выплаты и перечислен в бюджет.

18. Крупные сделки

Общество в 2025 г. не заключало крупных сделок.

19. Субсидии, гранты и прочие поступления

Субсидий, грантов в 2025году и прошлые отчетные периоды не было.

20. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал: генеральный директор, заместитель генерального директора.

Расходы на оплату труда (включая страховые взносы) основного управленческого персонала:

-за 2025г.- 5 755 тыс. руб. (в т.ч. отчисления на соц. нужды 851 тыс. руб.);

-за 2024г.- 5 241 тыс. руб. (в т.ч. отчисления на соц. нужды 727 тыс. руб.);

-за 2023г.- 3 603 тыс. руб. (в т.ч. отчисления на соц. нужды 514 тыс. руб.).

Вознаграждение основному управленческому персоналу имело в отчётном и предыдущих годах краткосрочный характер.

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу в 2025 г. не выплачивались.

21. Непрерывность деятельности, чистые активы

При подготовке бухгалтерской отчётности не имеется существенной неопределённость в отношении непрерывности деятельности.

В период между отчётной датой и датой утверждения отчётности произошли события: специальная военная операция, проводимая ВС РФ на Украине. Политические последствия и санкции привели к скачкам ключевой ставки, инфляции. Для осуществления строительства требуются привлечение долгосрочных кредитов в существенных суммах. Руководство принимает оперативно все необходимые меры по снижению риска банкротства. Заблокированных невозмещаемых активов за пределами Российской Федерации у Общества нет.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2025 г.,31.12.2024 г., 31.12.2023г., больше Уставного капитала.

На конец отчётного периода 31.12.2025 г. соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов.

Таблица 14 (в тыс. руб.)

Оценка стоимости чистых активов Общества

Наименование	в *тыс. руб.*			в % к валюте баланса		*тыс. руб.* (гр.4-гр.3)	± % ((гр.4-гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
1	2	3	4	5	6	7	8
1. **Чистые активы**	**386 629**	**547 523**	**569 951**	+88%	+52%	**+ 22 428**	↑
2. Уставный капитал	10	10	10			–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	386 619	547 513	569 941	+88%	+52%	**+22 428**	↑

В 2025 г. текущая деятельность принесла прибыль и чистые активы увеличили свою величину на 22 428 тыс. руб. в сравнении с предыдущим периодом 2024 г.

Текущая ситуация не оказывает влияния на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности. У Общества отсутствует неопределённость в отношении непрерывности деятельности Общества. Руководство Общества оценило способность продолжать непрерывно свою деятельность, существенная неопределённость в отношении непрерывности деятельности отсутствует. Общество не планирует прекращать деятельность в течение 12 месяцев после отчётной даты.

У ООО СЗ «Максстрой» отсутствуют намерения ликвидации и существенного сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Геополитическая обстановка в мире обострилась. Это оказывает негативное влияние на российскую экономику, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

Общество не входит в санкционные списки.

Руководство Общества считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределённости в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьёзно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределённости, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчётной даты.

Общество не ожидает увеличения сроков оплаты дебиторской задолженности или наличия значительных сумм просроченной дебиторской задолженности, трудностей с трудовыми ресурсами и управленческим персоналом, потери важнейшего рынка сбыта, возможной существенной зависимости от успешного выполнения конкретного проекта, возможных судебных исков против Общества, которые могут в случае успеха истца завершиться решением суда, не выполнимым для ООО СЗ «Максстрой», возможного возникновения других событий, которые могут повлиять на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчётной даты.

Руководство Общества оценило адекватно способность продолжать непрерывно свою деятельность, существенная неопределённость в отношении непрерывности деятельности отсутствует.

Общество не планирует прекращать деятельность в течение 12 месяцев после отчётной даты и предпринимает меры по приведению показателей в нормативные значения, за счёт оптимизации расходов.

С кредиторами ситуация контролируется и в первую очередь оплаты осуществляются внешним кредиторам по текущим операциям и заёмным обязательствам. Существенная задолженность со связанными сторонами согласована и предоставлены отсрочки по графикам платежей, предпосылки по принудительному взысканию отсутствуют.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно и не планирует прекращение деятельности.

У Общества отсутствует неопределённость в отношении непрерывности деятельности Общества.

Обстоятельства, которые не повлияли на непрерывность деятельности, в связи с проведением СВО:

- количество мобилизованных сотрудников- нет:
- необходимость участия в восстановлении подшефных районов в ЛНР и ДНР – нет;
- влияние санкций на сбыт продукции, услуг – нет;
- влияние санкций на строительство – нет;
- влияние санкций на аффилированные структуры (физические и юридические лица) – нет;
- влияние санкций на контрагентов с преобладающей долей в портфеле – нет;
- вероятность потери ключевых поставщиков и покупателей – нет.

22. Активы, обязательства и операции в иностранной валюте

Активов, обязательств, хозяйственных операций в иностранной валюте в отчётном периоде 2025 г. не было.

23.Управление налоговыми рисками

Налоговое и таможенное законодательство подвержено частым изменениям и может трактоваться различным образом в правовом поле РФ. Позиция налоговых органов в отношении применяемого законодательства и использования допущений может оказаться достаточно категоричной, более того, существенный риск того, что подход к налогообложению операций деятельность, который не вызывала претензий контролирующих органов в прошлом, может быть спорен в будущем, с возможным доначислением налогов, штрафов и пени.

За отчётный период мероприятий налогового контроля не выявили существенных нарушений и отсутствуют предпосылки для назначения выездных и иных контрольных проверок.

За отчётный период и до подписания отчётности у Общества мероприятия налогового контроля за прошлые отчётные периоды завершены и приняты Обществом.

Проведены мероприятия по снижению налоговых рисков в будущем.

Все текущие налоговые риски руководством Общества признаны приемлемыми и каких-либо доначислений, которые могли бы повлиять на финансовое состояние Общества не предвидится в следующих отчётных периодах.

25. Риски, связанные с использованием информационных технологий

Средства контроля по программному обеспечению и сохранности данных в отчётном периоде руководством Общества признаны надёжными.

Производятся на регулярной основе тесты и архивные копии данных на безопасные носители.

26. Заключительная часть

Интерпретация руководством Общества законодательства Российской Федерации применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими федеральными органами.

Налоговые органы могут изменить свою позицию при интерпретации законодательства применительно к отдельным хозяйственным операциям и проверке налоговых расчётов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учёта, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы.

Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода не представляются возможными.

Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31.12. 2025 г. соответствующие положения законодательства в целом интерпретируются им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находятся, Общество с точки зрения соблюдения требований налогового законодательства является высокой.

Генеральный директор
ООО СЗ «Максстрой» _____ Е.Г. Девочкин
25 февраля 2026г.