

## Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности

### Общество с ограниченной ответственностью "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ СПБ"

за 2025 год

#### 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ СПБ" зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 13.05.2024, ОГРН 1247800047681, ИНН 7806619783, КПП 780401001; адрес местонахождения: 194044, Город Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный Округ Финляндский Округ, ул. Чугунная, дом 14, литера Р, помещение 7НС, офис 362

Уставный капитал: 1 000 000 (Один миллион) рублей (полностью оплачен).

Участники Общества:

- АО "АЛЬТЕРНАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" — владеет долей 100 %;

Основной вид деятельности организации по ОКВЭД: 41.20 — Строительство жилых и нежилых зданий.

Численность сотрудников на 31 декабря 2025 года – 25 человек.

На 31.12.2025 г. обособленных подразделений нет.

Полномочия Генерального директора Приказом №1 от 13.05.2024 г. Срок полномочий - 5 (Пять) лет. Трудовой договор № 1 от 13.05.2024 г.

Полномочия Главного бухгалтера возложены на Генерального директора Приказом №1 от 13.05.2024 г.

Организационная структура организации

Генеральный директор				
Руководитель проектов	Экономист	Помощник ГД	Директор по Персоналу	Начальник ПТО
Строительно-монтажный отдел				Производственно-технический отдел



Организация является членом саморегулируемых организаций:

Ассоциации Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строительных компаний» (Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций № 3331 от 10.12.2024, бессрочно) с правом выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса.

## 2. Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО «ЦУП СПб» утверждена приказом от 31.12.2024 № 1.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Управленческие расходы включаются в себестоимость продукции. База распределения косвенных расходов является прямые расходы.

Применяется линейный метод амортизации. Переоценка объектов основных средств не проводится.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг с длительным циклом производства - применяется смешанный способ определения выручки как «по мере готовности».

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Организация не формирует резервы по оплате предстоящих отпусков, в связи отсутствием задолженности по отпускам.

Организация формирует резервы по сомнительным долгам в бухгалтерском учете по дебиторской задолженности, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами, согласно п. 4 ст. 266 НК:

Просрочка, календарные дни	Сумма резерва
До 45	Не создается
От 45 до 90 включительно	50 % от суммы долга
Свыше 90	100 % от суммы долга



Резервы по сомнительным долгам в 2025 г. не формировались в связи с отсутствием просроченной дебиторской задолженности.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете.

Оценка МПЗ и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.

Списание МПЗ в производство осуществляется по средней стоимости.

3. Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2025 г. представлена в таблице

Наименование показателя	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Амортизация и выбытие, тыс. руб.	Остаточная стоимость на конец периода, тыс. руб.
Офисное оборудование	598	86	512
Другие виды основных средств			
Транспортные средства	15 665	2 955	12 710
ИТОГО	16 263	3 042	13 221

В Бухгалтерской отчетности в строке 1150 в том числе отражены в качестве ППА транспортные средства, принятые в Лизинг от:

КАРКАДЕ ООО, Договор лизинга № 111648/2024 от 13.12.2024, договор лизинга № 115440/2024 от 24.12.2024

АО ВТБ ЛИЗИНГ, Договор перенайма № АЛПН 246144/01-23 от 01.12.2025

Учет аренды применяется при соблюдении следующих условий:



договором аренды предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и присутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

предмет аренды предполагается предоставлять в субаренду.

П. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018

Если эти условия не выполняются, то можно признавать ППА по любому из следующих договоров (п. 11 ФСБУ 25/2018):

срок аренды превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Причем если арендатор принял решение признавать ППА по таким договорам, то это решение будет распространяться на группу однородных по характеру и способу использования предметов аренды;

рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) превышает 300 000 руб. и имеется возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

4. Производственные запасы – 703 тыс. руб.

Оценочные резервы в виде обесценения ТМЦ не формируются, в связи с их незначительными остатками и краткосрочным периодом хранения.

5. В отчетном периоде Общество получало и выдавало займы:

Выданные займы

АЛЬТЕРНАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АО – 400 тыс. руб.

Шолин Алексей Олегович – 450 тыс. руб.

Шолин Евгений Олегович – 5 000 тыс. руб.

Все выданные займы на срок меньше или равно 12 месяцам отражены в строке 1240 Баланса

Полученные займы

УНР 157 000 – 13 000 тыс. руб.

Полученные заемные средства отражены на счете 66 - срок возврата по договору менее или равно 12 месяцам.

6. Дебиторская задолженность – 419 897 тыс. руб., в т.ч.

60.02 – 343 602 тыс. руб.



76.ВА – (-32 305 тыс. руб.)

62.01 – 91 195 тыс. руб.

76.05 – 1 809 тыс. руб.

68.90 – 8 156 тыс. руб.

68.10 – 5 тыс. руб.

71.01 – 1 985 тыс. руб.

73.01 – 5 450 тыс. руб.

7. Кредиторская задолженность – 347 494 тыс. руб., в т.ч.

60.01 – 169 950 тыс. руб.

62.02 – 174 139 тыс. руб.

76.АВ – (-29 435) тыс. руб.

68.02 – 13 005 тыс. руб.

70 – 1 400 тыс. руб.

76.05 – 4 119 тыс. руб.

69 – 766 тыс. руб.

68.прочее – 13 550 тыс. руб.

8. Остатки денежных средств на расчетных счетах – 21 тыс. руб. Остаток финансовых вложений (депозитов) – 0,00 тыс. руб. Остаток денежных средств по кассе – 0,00 тыс. руб. Пени, штрафные санкции не начислялись и не уплачивались. Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует.

9. Прочие оборотные активы – 511 тыс. руб., в т. ч.

Страхование лизинговых транспортных средств – 472 тыс. руб.

Прочее – 39 тыс. руб.

10. Выручка за 2025 год, тыс. руб.:

- ОХТА\_реализация строительно-монтажных работ – 1 942 456 тыс. руб.;
- ОХТА\_поставка – 53 936 тыс. руб.;

Всего 1 996 392 тыс. руб.



Прочие доходы - Компенсация КУ – 4 275 тыс. руб.

11. Затраты на производство и реализацию товаров в 2025 году, тыс. руб.:

- ОХТА\_реализация строительно-монтажных работ – 1 793 212 тыс. руб.
- ОХТА\_поставка – 54 301 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 26 722 тыс. руб.
- Прочие расходы – 31 492 тыс. руб.

#### Структура Доходов и Расходов

	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
<b>Доходы</b>	Реализации строительно-монтажных работ	1 942 456
	Поставка товара	53 936
<b>Итого доходы</b>		<b>1 996 392</b>
<b>Расходы</b>	Строительно-монтажные работы (субподряд)	1 794 710
	Товары (для перепродажи)	45 394
	Материалы	5 226
	Прочие производственные расходы	948
	Работы самозанятых	1 235
<b>Итого расходы</b>		<b>1 847 513</b>
<b>Управленческие расходы</b>	IT аутсорсинг	25
	Амортизация	2 939
	Аренда	1 306
	Взносы в ФСС от НС и ПЗ	129
	Доставка	2
	Коммунальные услуги	78
	Расходы на лизинговые автомобили	396
	Малоценное оборудование и запасы	793
Обслуживание офиса	2 519	



	Обручение сотрудников	103
	Оплата труда	14 403
	Печать/сканирование документации	10
	Подбор персонала	231
	Прочие производственные расходы	5 043
		163
	Связь, интернет, ПО	
	Списание материалов	267
	Страховые взносы	2 848
	Юридические/Маркетинговые/Бухгалтерские услуги	3 373
	Признание расходов будущих периодов	2 094
<b>Итого Управленческие расходы</b>		<b>36 722</b>
<b>Проценты к получению</b>	Проценты по выданным займам	2 818
<b>Итого Проценты к получению</b>		<b>2 818</b>
<b>Прочие доходы</b>	Компенсация КУ (электроэнергия для нужд объекта строительства)	4 275
<b>Итого Прочие доходы</b>		<b>4 275</b>
<b>Прочие расходы</b>	Компенсация КУ (электроэнергия для нужд объекта строительства)	8 760
	Расходы, не принимаемые к НУ	13 759
	Пени, штрафы и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	27
	Прочие внереализационные доходы и расходы	23
	Расходы на услуги банков	362
	Реализация права требования	8 333
	Списание НДС, не подтвержденного счетом-фактурой поставщика	7
	Услуги СРО	221
<b>Итого Прочие расходы</b>		<b>31 492</b>

12. Совместная деятельность с иными организациями не велась. Дочерних и взаимозависимых лиц нет. Связанные стороны отсутствуют.



13. Основные покупатели:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОХТА ГРУПП - ПЕТЕРГОФ" - 100 % объем выручки

14. События после отчетной даты с 01.01.2026 по дату составления отчетности отсутствуют.

15. Помощь от государства в отчетный период не получали.

16. ООО "ЦУП СПБ" не осуществляет коммерческую деятельность, из-за которой оказывается негативное воздействие на окружающую среду.

17. Акции не выпускались и не оплачивались

18. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете.

19. Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу:

Вознаграждение ключевого управленческого персонала за 2025 год составило: 2 174 тыс. руб. Взносы, начисленные на вознаграждение ключевого управленческого персонала, составили 400 тыс. руб.

Виды выплат	Сумма, тыс. руб.
Оплата труда (начислено)	2 174
НДФЛ	283
Страховые взносы	400
Итого	2 857

Под основным управленческим персоналом организации понимаются (п. 11 ПБУ 11/2008) руководитель (генеральный директор) и его заместители, главный бухгалтер.

Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты:

- оплата труда за отчетный период;
- начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды;
- оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде;



Оплата Обществом лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала не производилась.

Общество не выплачивало долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) такие как:

- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности);
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;
- иные долгосрочные вознаграждения, в том числе взносы по договорам негосударственного пенсионного обеспечения, заключенным в пользу основного управленческого персонала.

а. Принцип нетерпимости к мошенничеству и коррупции

Принцип нетерпимости к мошенничеству и коррупции является важным элементом корпоративной культуры и корпоративной этики и означает полное неприятие мошенничества и коррупции при осуществлении взаимоотношения сотрудников с контрагентами и с третьими лицами.

Общество заявляет о полном неприятии мошенничества и коррупции, пропагандирует культуру честного, ответственного и этичного поведения своих сотрудников.

Основные принципы корпоративного поведения:

- обеспечение высокого уровня деловой этики в отношениях с участниками, инвесторами, сотрудниками, контрагентами;
- обеспечение предупреждения мошенничества и коррупции как внутри Общества, так и в отношениях с третьими лицами;
- соблюдение высоких стандартов социальной ответственности в деятельности Общества.

В процессе исполнения трудовых обязанностей сотрудники Общества обязаны избегать любые конфликты интересов.

б. Подверженность рискам

Страновой и политический риск



Экономические перспективы Российской Федерации во многом зависят от мировой макроэкономической ситуации, эффективности экономических мер, финансовых механизмов и кредитно-денежной политики Правительства Российской Федерации, развития налоговой, правовой, административной и политической систем.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового и товарного рынков и другие риски оказали и могут продолжать оказывать влияние на российскую экономику.

Основные риски, связанные с нестабильной политической и экономической ситуацией в Российской Федерации, проявились в 1 квартале 2022 года в связи с проведением спецоперации на Украине и введением в отношении Российской Федерации беспрецедентных санкций.

Продолжительность и последствия введенных санкций, а также эффективность принятых мер на данный момент не ясны.

Общество не может полностью исключить риски, связанные с возможным военным конфликтом, обусловленным необходимостью обеспечения национальной безопасностью Российской Федерации.

Ввиду неопределенности и продолжительности указанных негативных событий в стране и мире Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение в будущем.

Общество не может оказывать влияние на геополитическую ситуацию в мире и на экономическую ситуацию в стране. Однако Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

#### с. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Учитывая вероятность такой позиции, Общество внимательно изучает налоговое законодательство, отслеживает его изменение и использует взвешенные и безопасные подходы к учету доходов и расходов, к отражению хозяйственных операций.

#### d. Правовой риск

Законодательный процесс в Российской Федерации является активным, и вносимые в действующее законодательство изменения могут привести к существенному преобразованию сложившихся правоотношений.

Деятельностью, подлежащей обязательному лицензированию общество не занимается.



Изменение судебной практики может оказать влияние на деятельность общества. Вместе с тем данный вид риска представляется маловероятным.

е. Административный риск

Основные решения, относящиеся к деятельности Общества, принимает генеральный директор. Риск возникновения конфликтов интересов оценивается нами как незначительный. По мнению Общества, возможный ущерб от потери одного из топ-менеджеров можно оценить, как низкий, а вероятность потери сразу нескольких топ-менеджеров как невысокую.

ф. Рыночные риски

Основной риск повышения инфляции взаимосвязан с риском изменения процентных ставок по заемным средствам.

Генеральный директор

Григорьев А. Ю.

