

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ  
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА**

**2025г.**

**ООО «Агростройинвест»**

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Агростройинвест» (далее по тексту Общество) создано в 2006 году на условиях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 10.08.2006г. за основным регистрационным номером 1060278105777.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0278125475

Код причины постановки на учет (КПП): 027801001

Уставный капитал по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 29 049,79 руб.

- учредителем Общества являются :

ООО «Лекс», ИНН 0273919202, Доля: 29 049,79 руб. (100%) с 30.10.2024; учредителем которого, учредителем которого являются Елизарьев А.А., Елизарьева М.А.

Конечными бенефициарами являются граждане РФ, постоянно проживающие на территории Российской Федерации, Елизарьев Александр Анатольевич, ИНН 027612044105, Елизарьева Мария Александровна, ИНН 027618240681.

Общество зарегистрировано по адресу: РБ, г. Уфа, б-р. Хадии Давлетшиной 11, к. А , офис 293

Фактическое местонахождение: РБ, г. Уфа, б-р. Хадии Давлетшиной 11, к. А , офис 293.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете».

Бухгалтерская отчетность дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Бухгалтерская отчетность Общества является достоверной и полной, так как сформирована исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о

непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не имеет в своем составе территориально обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства.

Сведения о дочерних и зависимых обществах:

Общество является учредителем: ООО СЗ «Престиж»

Общество является участником: \_\_\_\_\_, доля \_\_\_\_ %

Общество входит в холдинг \_\_\_\_\_

### **Основной вид деятельности**

Основным видом деятельности Общества является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

### **Информация об исполнительных и контрольных органах**

Управляющим органом является ООО «Лекс» в лице директора Елизарьева Александра Анатольевича, действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 01.11.2024г.

### **Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе утвержденной учетной политики.

Общество не допускало при формировании учетной политики допущения, отличные от предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008:

активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами

(допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

☐ Общество выбирает способы ведения бухгалтерского учета независимо от выбора способов ведения бухгалтерского учета другими организациями.

☐ В случае если основное Общество утверждает свои стандарты бухгалтерского учета, обязательные к применению его дочерним обществом, то такое дочернее общество выбирает способы ведения бухгалтерского учета исходя из указанных стандартов.

### **Основа составления**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества №01-пр от 31.12.2024г. с изменениями и дополнениями.

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществляется в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с использованием программы 1С: Предприятие 8.3.

### **План счетов бухгалтерского учета**

Общество применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям отдельного учета затрат.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства 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 отчетной даты.

## 1. Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказом Минфина России от 17.06.2020 № 204н.

Отражение последствий пересмотра элементов амортизации (ФСБУ 6/2020): принято решение об изменении соответствующих элементов амортизации, корректировки отражаются в бухучете как изменения оценочных значений, правила признания и раскрытия в бухгалтерской отчетности информации об изменениях оценочных значений осуществляются на основании ПБУ 21/2008. СПИ объекта ОС определяется исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства в отношении использования объекта.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Активы, в отношении которых выполняются условия, отвечающие критериям основных средств, предусмотренным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и стоимостью не более 100 тыс. рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом, независимо от результатов деятельности организации в отчетном периоде.

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Отражение последствий пересмотра элементов амортизации: элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений. Признание и раскрытие в бухгалтерской отчетности Общества информации об изменениях оценочных значений осуществляются в соответствии с ПБУ 21/2008.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую общество получило бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования. Избранный Обществом способ определения ликвидационной стоимости обеспечивает исполнение соответствующих требований к формированию в бухгалтерском учете информации, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и нормативными правовыми актами, принятыми в соответствии с ним, ПБУ 1/2008 и ФСБУ 6/2020.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Начисление амортизации объекта основных средств:

а) начинается с даты его признания в бухгалтерском учете. По решению организации допускается начинать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

б) прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета. По решению организации допускается прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

По основным средствам нормы амортизации рассчитываются исходя из сроков полезного использования амортизируемого имущества на основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 года № 1. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, устанавливается срок полезного использования в соответствии с рекомендациями организаций-изготовителей. Для тех видов основных средств, которые не указаны амортизационные группы и по которым отсутствуют рекомендации организаций-изготовителей, срок полезного использования определяются экспертной оценкой.

Фактические затраты на текущий и капитальный ремонты объектов основных средств относятся на расходы, связанные с производством и реализацией того периода, в котором они произведены.

Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Обществу экономической выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию с бухгалтерского учета. Результат от выбытия и реализации основных средств отражается в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

В соответствии учетной политикой Общество не производит переоценку объектов основных средств.

Согласно ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020 Общество проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Условия признания затрат на проведение ремонта основных средств самостоятельными инвентарными объектами: согласно пункту 10 ФСБУ 6/2020 существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, признаются самостоятельными инвентарными объектами. Такое признание осуществляется вне зависимости от стоимости и срока полезного использования объектов основных средств, в отношении которых осуществлены указанные затраты.

Арендованные объекты основных средств отражаются в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Определение способа и цели использования предмета аренды арендатором: согласно ФСБУ 25/2018 объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении условий, определенных в пункте 5 стандарта. Арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды. При оценке соблюдения указанного условия используются положения МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды, если в рамках своего права пользования, определенного в договоре, он может изменять то, как и для какой цели используется предмет аренды в течение срока использования.

По состоянию на 1 января 2026 г. предмет аренды для применения ФСБУ 25/2018 отсутствует.

#### Незавершенные капитальные вложения

Незавершенные капитальные вложения включают:

- объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию;

- оборудование, требующее монтажа;
- незавершенные операции по осуществлению капитальных вложений в действующие или вновь приобретаемые объекты.

Капитальные вложения отражаются в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

## **2. Материально-производственные запасы**

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

В фактическую себестоимость запасов включаются:

а) уплаченные и (или) подлежащие уплате обществом поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы,

б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);

в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;

г) величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;

д) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

Суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате обществом при приобретении (создании) запасов, включаются в фактическую себестоимость запасов за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов; с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот.

При отпуске в производство и ином выбытии материально-производственных запасов их оценка производится следующим образом:

- если запасы не являются взаимозаменяемыми, то оценка производится по себестоимости каждой единицы. Под взаимозаменяемыми понимаются запасы, имеющие одинаковые технические характеристики и выполняющие одинаковые функции (за исключением запасов с уникальными заводскими номерами);

- иные запасы оцениваются по средней себестоимости. Среднее значение себестоимости рассчитывается на конец каждого месяца.

МПЗ, которые приобретены для капитального строительства, учитываются в составе прочих внеоборотных активов.

Товары, приобретенные для перепродажи, оцениваются при их постановке на учет в размере затрат по их приобретению без учета расходов по их доставке (включая погрузочно-разгрузочные работы).

Сырье и материалы, которые используются при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), резерв под снижение стоимости создается только в случае, когда текущая рыночная стоимость такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

В составе материально-производственных запасов также учитываются объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, включая предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь) и специальную одежду, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев.

### 3. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществлять в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Застройщик не вправе предоставлять займы и ссуды, за исключением целевых займов, предоставляемых застройщиком другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом.

Принимать к бухгалтерскому учету активы в качестве финансовых вложений при единовременном выполнении следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

К финансовым вложениям организации относить:

- предоставленные другим организациям процентные займы;

Единица бухгалтерского учета финансовых вложений, в зависимости от характера вложений является договор займа.

Финансовые вложения принимать к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Проверку на обесценение и финансовых вложений и корректировку резерва под обесценение проводить по состоянию на конец отчетного года.

Под обесценением финансовых вложений понимать устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий, на наличие которых организация проводит проверку:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

#### **4. Кредиты и займы полученные**

Застройщик не вправе привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство и предоставляемых учредителями (участниками) застройщика целевых займов.

Учет расходов по займам и кредитам полученным осуществлять в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Проценты, начисленные по полученным кредитам и займам, отражать ежемесячно для целей:

- бухгалтерского учета в составе прочих расходов (за исключением части, подлежащей включению в стоимость инвестиционного актива),
- налогового учета в пределах пределов, установленных ст.269 НК РФ в составе внереализационных расходов за исключением расходов за счет средств целевого финансирования.

По целевым займам в стоимость инвестиционного актива включать сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимать объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считать период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признавать существенной, если она превышает 10 000 000 руб.

Кроме того, к инвестиционным активам относятся строящиеся объекты недвижимости, учитываемые в составе незавершенного производства (Рекомендация Р-69/2016-КпР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции», принятой 27.05.2016г. Фондом «НРБУ «БМЦ, п. 6 ФСБУ 5/19).

По долговым обязательствам любого вида доходом (расходом) признаются проценты, исчисленные исходя из фактической ставки, если иное не установлено ст. 269 НК РФ

По долговым обязательствам любого вида, возникшим в результате сделок, признаваемых в соответствии с настоящим Кодексом контролируруемыми сделками, доходом (расходом) признается процент, исчисленный исходя из фактической ставки с учетом положений раздела V.1 НК РФ, если иное не установлено ст. 269 НК РФ.

## **5. Расходы будущих периодов и прочие оборотные активы**

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражать в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и списывать в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Если понесенные организацией затраты не отвечают критериям признания активов, они не подлежат отражению в бухгалтерском балансе и списываются в состав расходов текущего периода.

Если затраты отвечают критериям признания активов, то при принятии их к учету руководствоваться требованиями, установленными соответствующими нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

В зависимости от срока погашения в бухгалтерском балансе активы указывать по строке «прочие внеоборотные активы» и/или «прочие оборотные активы» и списывать единообразно для целей бухгалтерского и налогового учета.

## **6. Капитальные вложения**

К незавершенным капитальным вложениям относить не оформленные актами приемки-передачи основных средств затраты на строительные-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (проектно-изыскательские, геологоразведочные и буровые работы, затраты по отводу земельных участков и переселению в связи со строительством, на подготовку кадров для вновь строящихся организаций и др.).

## **7. Применение ПБУ18/02**

Формирование текущего налога на прибыль производить в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02 (утверждено Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №114н, в действующей редакции).

Текущий налог на прибыль для целей бухгалтерского учета определять на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

## **8. Учет договоров строительного подряда**

Общество не осуществляет деятельность, где выступает в качестве подрядчика или субподрядчика в договорах строительного подряда.

## **9. Изменения в учетной политике**

В учетную политику на 2025 году в соответствии с законодательством внесены изменения.

## **10. Корректировка данных предшествующего отчетного периода**

Корректировки показателей 2024, 2023 и 2022 гг. в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год не вносились.

#### **11. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде**

Существенные ошибки Обществом не выявлены в 2025 году.

#### **12. Особенности учета деятельности застройщика**

Бухгалтерский учет капитальных затрат, связанных со строительством объектов недвижимости по инвестиционной деятельности, вести на счете 08, субсчет 33 «Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности».

По окончании строительства объекта все затраты на него передавать участнику долевого строительства. Учет средств целевого финансирования вести по видам использования, указанных в ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Себестоимость квадратного метра рассчитывать на основании суммы капитализированных затрат (08.33- по объекту) плюс НДС по этим затратам (19.33- по объекту) деленной на Общую площадь объекта с учетом обмеров БТИ, умноженную на передаваемую участнику ДДУ площадь помещения в момент получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Распределение общих затрат, относящихся ко всему проекту/объекту производится ежеквартально пропорционально площадям.

Общие затраты по строительству на момент определения финансового результата по конкретному объекту строительства распределять исходя из сметной стоимости затрат (плановых данных бюджета проекта) и количества квадратных метров реализуемой площади.

Общие затраты по наружным сетям распределяются пропорционально сметной стоимости строительства инженерных сетей с учетом следующих критериев: либо сметной стоимости строительства, либо плановых данных бюджета проекта, с оформлением бухгалтерской справки, отражающей алгоритм распределения.

Финансовый результат у Застройщика в рамках строительства одного объекта недвижимости рассчитывать в целом по объекту, который определяется согласно п.2 ст.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»

Моментом признания финансового результата у Застройщика считать дату акта передачи объекта долевого строительства.

### **III. Раскрытие существенных показателей**

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

В отчетном году нематериальных активов не поступало. По состоянию на 31.12.2025 год нематериальных активов на балансе Общества не числится. В отчетном году основных средств не поступало. По состоянию на 31.12.2025 год основных средств на балансе Общества числятся по строке баланса 1150 «Основные средства» в сумме 8 тыс. руб..

По строке бухгалтерского баланса 1210 «Запасы» отражены расходы по строительству объектов основных средств - инвестиционные объекты строительства подрядным способом. В 2025 году Запасы составили 590 тыс.руб..

По строке 1220 отражен НДС по нему – 29 тыс.руб.

В строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса 1281 тыс.руб. включена текущая дебиторская задолженность, отраженная по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», расчеты по авансам выданным.

Просроченная задолженность, сомнительная и нереальная к взысканию дебиторская задолженность отсутствует. Резерв по сомнительным долгам в связи с этим не создавался.

Дебиторская задолженность по налогам и сборам отсутствует.

По строке бухгалтерского баланса 1240 «Финансовые вложения» отсутствуют.

По строке 1410 «Долгосрочные заемные средства» и строке 1510 «Краткосрочные заемные средства» заемные средства отсутствуют.

В 2025 году Общество полученные обеспечения отсутствуют.

В строку 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса включена текущая кредиторская задолженность, отраженная по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» - 11 946 тыс.руб.

Просроченная задолженность кредиторская задолженность отсутствует. Задолженность по налогам и сборам перед бюджетом составляет 1 тыс.руб.

Задолженность по страховым взносам отсутствует.

Выручка в 2025 году отсутствует:

Себестоимость продаж в отчетном году отсутствует.

Прочие доходы составили 2176 тыс. руб.

Прочие расходы составили 22096 тыс. руб.

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

В 2025 году организация не имела бюджетных и целевых средств, а также государственной помощи.

В 2025 году организация не имела научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, договоры строительного подряда не заключались.

Поисковых затрат, признаваемых внеоборотными активами, а также поисковых затрат, признаваемых расходами по обычным видам деятельности в 2025 году организация не имела.

**Данные о связанных сторонах:**

1. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 6-2" с 24.04.2018 по н.в.
2. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 6-3" с 24.04.2018 по н.в.
3. ООО "ОКНА ТРЕТЬЕГО ТРЕСТА" с 25.12.2015 по н.в.
4. ДООО "СПК" ОАО "СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ № 3" с 26.12.2012 по н.в.
5. ООО УК "ТТ-5" с 18.12.2018 по н.в.
6. ООО "ГЕНПОДРЯДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №3" с 26.05.2015 по н.в.
7. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 4-2" с 23.04.2018 по н.в.
8. ООО "ТТ-ПЛАТФОРМА" с 30.05.2017 по н.в.
9. ООО УК "ТТ-3" с 18.12.2018 по н.в.
10. ООО "СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" с 08.02.2013 по н.в.
11. ООО "СТЗ" с 31.03.2014 по н.в.
12. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 4-4" с 24.04.2018 по н.в.
13. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 7-2" с 23.05.2018 по н.в.
14. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 10-4" с 24.04.2018 по н.в.
15. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 4-1" с 24.04.2018 по н.в.
16. ООО УК "ТТ-1" с 18.12.2018 по н.в.
17. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 10-2" с 24.04.2018 по н.в.
18. ООО "ТРЕТИЙ ТРЕСТ-ИНВЕСТ" с 04.08.2015 по н.в.
19. ООО УК "ЯРКИЙ" с 18.12.2018 по н.в.

20. ООО УК "ТТ-4" с 18.12.2018 по н.в.
21. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 4-5" с 24.04.2018 по н.в.
22. ООО "ТТ-ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" с 31.05.2017 по н.в.
23. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 4-3" с 23.04.2018 по н.в.
24. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 7-1" с 24.04.2018 по н.в.
25. ООО "ПТИ" с 31.03.2014 по н.в.
26. ООО "ТТ-ПЛАТФОРМА АГЕНТ" с 12.04.2019 по н.в.
27. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 5А-4" с 24.04.2018 по н.в.
28. ООО "ТТ-МАРКЕТИНГ" с 09.11.2018 по н.в.
29. ООО УК "ТТ-2" с 18.12.2018 по н.в.
30. ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЯРКИЙ 4-6" с 23.04.2018 по н.в.
31. ООО "ТРЕСТ №3-НЕДВИЖИМОСТЬ" с 24.05.2018 по н.в.
32. ООО «Успех» с 28.09.2023г по н.в.
33. ООО «Гармония» с 13.02.2024г по н.в.
34. ООО «Созвездие» с 14.06.2024г по н.в.
35. ООО ТТ «Логистик» с 27.09.2024г по н.в.
36. ООО «Династия» с 13.02.2024г по н.в.
37. ООО СЗ «Республика-2» с 28.04.2023г по н.в.
38. ООО СЗ «Республика-3» с 28.09.2023г по н.в.
39. ООО «Эпоха» с 02.08.2023г по н.в.
40. ООО «Преображение» с 16.02.2024г по н.в.

В 2025 году отражены операции со следующими связанными сторонами:

ООО «Третий трест-Инвест, ИНН 0278907585	г.Уфа, ул.Х.Давлетшиной, 11/3, офис 10	оплата по письмам	Оплата по письмам	283 373,00руб.
ООО «ПТИ» ИНН 0278210385	г.Уфа, ул.Х.Давлетшиной, 11/А	Договора №193 от 04.07.22, №194 от 14.07.22, №207 от	Проектные работы	1147331

		14.07.22, №311 от 07.05.27		
ООО «Стройпроект» ИНН 0278975232	г.Уфа, ул.Х.Давлетшиной, 11/3, офис 10	оплата	оплата	66013907,16
Итого:				67444611,16 руб.

### **Вознаграждение основному управленческому персоналу**

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице ООО «Лекс» с 01.11.2024

За отчетный год вознаграждения произведены в размере 120 тыс.руб.

### **Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Оценочные обязательства (резерв по судебным делам с физическими лицами по недостатку по договорам Долевого участия) на 31.12.2025года составляет 17266 тыс. руб.

Условные обязательства отсутствуют.

Условные активы отсутствуют.

### **Риски хозяйственной деятельности**

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Геополитические риски

В связи с ростом геополитической напряженности наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также нестабильный курс рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

### **Информация о непрерывности деятельности**

При подготовке финансовой отчетности дана оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно. Общество составляет финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности, руководство не намеревается ликвидировать эту организацию или прекратить ее коммерческую деятельность, в дальнейшем планирует осуществлять свою деятельность.

### **События после отчетной даты**

В соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты» раскрыта информация о СПОД.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не имеются.

События после отчетной даты отсутствуют.

### **Информация о дивидендах, рекомендованных или объявленных Обществом.**

Дивиденды в 2025 году не начислялись и не выплачивались.

Руководитель

ООО «Лекс»

Елизарьев А.А.

Дата

10.03.2026