

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Люмио"  
ЗА 2025 ГОД (ТЫС. РУБ.)**

**1. Основные виды экономической деятельности**

*(информация об основных видах экономической деятельности в текстовой форме)*

КОД ОКВЭД (пп. а) п. 46; п.	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
-----------------------------	---------------------------------------------------------------------

**2. Учетная политика**

*(информация об учетной политике, а также информация, предусмотренная пунктом 45 ФСБУ 4/2023)*

2.1	Применимые правила ведения бухгалтерского учета и составления	Бухгалтерская отчетность сформирована организацией в соответствии с федеральными стандартами, действующими в Российской Федерации
2.2	Принятые при формировании учетной политики существенные способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств (пп. б) п. 46 ФСБУ 4/2023; п. 17, п. 24 ПБУ 1/2008; п. 23 ПБУ 23/2011)	<p><b>Согласно Приказу об учетной политике:</b></p> <p><b><u>Нематериальные активы:</u></b> Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете. Амортизационные отчисления по нематериальным активам начисляются с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого актива к бухгалтерскому учету, и начисляются до полного погашения стоимости этого актива с бухгалтерского учета. Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом. Переоценка нематериальных активов не производится.</p> <p><b><u>Основные средства:</u></b> Общество при принятии к бухгалтерскому учету основных средств руководствуется критериями, указанными в ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. № 204н. Объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Общество не учитывает в составе основных средств активы с первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей. Затраты на приобретение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех групп основных средств. Общество не создает резерва на ремонт основных средств.</p> <p><b><u>Финансовые вложения:</u></b> Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденный приказом Минфина РФ от 10.12.2022 г. № 126 н.</p> <p><b><u>Запасы:</u></b> Общество ведет учет запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. № 180н. Общество не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения. Стоимость погашается в момент передачи в эксплуатацию. Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости. Себестоимость запасов оценивается по фактической стоимости затрат методом ФИФО. Резервы под обесценение запасов не создавались ввиду того, что сравнение чистой стоимости запасов с фактической не показало существенных отклонений.</p>

<p>2.2</p> <p>Принятые при формировании учетной политики существенные способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств (пп. б) п. 46 ФСБУ 4/2023; п. 17, п. 24 ПБУ 1/2008; п. 23 ПБУ 23/2011)</p>	<p><b><u>Порядок формирования доходов и расходов:</u></b></p> <p>Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденный приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н.</p> <p>Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направления деятельности организации подразделяются на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации квартир в жилых домах, машино-мест, нежилых помещений, а также отражение экономии целевых средств);</li> <li>- прочие доходы.</li> </ul> <p>Порядок учета расходов в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденный приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 33н.</p> <p>Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- расходы по обычным видам деятельности;</li> <li>- прочие расходы.</li> </ul> <p>Управленческие и коммерческие расходы в учете аккумулируются по видам затрат и подразделениям Общества. До момента признания экономии целевых средств по объектам строительства коммерческие и управленческие расходы отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов (как расходы, признаваемые по мере признания доходов).</p> <p>Расходы по кредиту, полученному по проектному финансированию учитываются в составе запасов.</p> <p>Расходы по кредитам и займам, полученным в других целях, признаются прочими расходами.</p> <p>По завершении строительства объекта Общество определяет финансовый результат от деятельности застройщика.</p> <p>Финансовый результат от деятельности застройщика определяется как разница между суммой заключенных договоров долевого участия в строительстве и себестоимостью строительства.</p> <p>Финансовый результат определяется по объекту строительства на дату подписания последнего акта приема-передачи объекта долевого строительства, но не позднее 5 месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.</p> <p>Затраты на строительство отражаются на 20 счете «Основное производство». Сумма накопленных затрат по строительству объекта распределяется пропорционально проданным и не проданным по договорам участия в долевом строительстве жилым и нежилым помещениям. Сумма затрат, приходящаяся</p>
<p>Принятые при формировании учетной политики существенные способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями</p>	<p><b><u>Резервы на оплату отпусков:</u></b></p> <p>Общество создает резерв на оплату отпусков ежемесячно. Резерв начисляется по накапливаемым отпускам по мере возникновения у сотрудников права на дни отпуска. Продолжительность ежегодного оплачиваемого отпуска 28 календарных дней, за каждый отработанный месяц сотрудник получает право на отпуск в размере 2,33 дня. Сумма резерва на выплату отпусков рассчитывается ежемесячно, исходя из среднедневного размера заработной платы работника, умноженного на 2,33 дня. На сумму резерва начисляются страховые взносы во внебюджетные фонды.</p> <p><b><u>Исправление ошибок и изменение учетной политики:</u></b></p> <p>Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.</p> <p>Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н.</p> <p>В качестве допустимых способов исправления бухгалтерского учета организация выбирает все способы, допускаемые к применению главой III ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».</p> <p>Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно, за исключением отдельных случаев, описанных в составе Методических положений.</p>

2.2	бухгалтерской (финансовой) отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств (пп. б) п. 46 ФСБУ 4/2023; п. 17, п. 24 ПБУ 1/2008; п. 23 ПБУ 23/2011)	<p><b>Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с п. 23 ПБУ 23/2011</b></p> <p>К денежным эквивалентам Организация относит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• открытые в кредитных организациях депозиты до востребования;</li> <li>• открытые в кредитных организациях депозиты со сроком менее трех месяцев;</li> <li>• финансовые вложения, приобретаемые с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе;</li> <li>• краткосрочные векселя со сроком погашения менее одного года;</li> <li>• иное (дополнить свои варианты).</li> </ul> <p>Подходы для пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте.</p> <p>Оценка денежных потоков, выраженных в иностранной валюте, в отчете о движении денежных средств осуществляется по курсу ЦБ на дату платежа или иному курсу, установленному в договоре.</p> <p>Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в бухгалтерском балансе отражены по курсу ЦБ или иному курсу, установленному в договоре, на 31.12.2025г., за исключением предварительных оплат. Предоплата, выраженная в иностранной валюте, в бухгалтерском балансе отражена по курсу ЦБ на</p>
2.3	Допущения, принятые при формировании учетной политики (п. 19 ПБУ 1/2008)	<p>Учетная политика сформирована исходя из допущений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественной обособленности;</li> <li>- непрерывности деятельности;</li> <li>- последовательности применения учетной политики</li> <li>- временной определенности фактов хозяйственной деятельности</li> </ul>
2.4	Имеется значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности (п. 20 ПБУ 1/2008)	<p>Общество не планирует осуществлять прекращение деятельности в последующих отчетных периодах.</p> <p>Обществу не известно о каких-либо событиях или условиях, которые выйдут за рамки периода в 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обуславливать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.</p> <p>По состоянию на 31.12.2025 г. чистые активы Общества составили положительную, но незначительную величину <b>(43 тыс. руб.)</b>, это обусловлено спецификой деятельности Общества. Данный факт не влияет на способность Общества прекращать свою деятельность.</p> <p>Характер и частота событий и явлений, связанных с существующим политическим кризисом, равно как и их влияние на будущую деятельность и прибыль Общества является трудно прогнозируемым. Однако Общество принимает все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты компании.</p>
2.5	Изменение учетной политики организации, принятые с начала отчетного года и не связанные с изменением законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету (п. 13 ПБУ 1/2008)	Изменение учетной политики не производились.
2.6	Изменение учетной политики, обусловленное изменением законодательства РФ и (или) применением нормативного правового акта впервые или изменением нормативного	Изменение учетной политики не производились.

2.7	Информация о невозможности раскрытия последствия изменения учетной политики по какому-то отдельному предшествующему отчетному периоду, представленному в бухгалтерской отчетности, или по отчетным периодам, более ранним в сравнении с представленными (п. 22	Изменение учетной политики не производилось.
2.8	Информация о добровольном применении утвержденных нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету правил до наступления срока их обязательного применения (п. 23 ПБУ 1/2008)	Раскрыть факт добровольного применения утвержденных нормативным правовым актом правил до наступления срока их обязательного применения, если организация использует такую возможность.
2.9	Информация о применении пункта 7.3 ПБУ 1/2008 при формировании учетной политики, в случае отступления от правил, установленных пунктами 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 (п. 20.2 ПБУ 1/2008)	<p>Раскрыть следующую информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- наименование федерального стандарта бухгалтерского учета, устанавливающего способ ведения бухгалтерского учета, от применения которого организация отступила, с кратким описанием этого способа;</li> <li>- обстоятельства, в результате которых применение правил, установленных пунктами 7 и 7.1 ПБУ 1/2008, приводит к тому, что бухгалтерская (финансовая) отчетность организации не позволяет получить достоверное представление о ее финансовом положении, финансовых результатах деятельности и движении денежных средств и причины наступления этих обстоятельств;</li> <li>- содержание альтернативного способа ведения бухгалтерского учета, примененного организацией, и объяснение, каким образом этот способ устраняет недостоверность представления финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств;</li> <li>- значения всех показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, которые были изменены в результате отступления от правил,</li> </ul>



## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1,000	-	-	-	-	-	-	-	1,000	-
	За 2024 г.	-	-	1,000	-	-	-	-	-	1,000	-
в том числе:											
Договора займа б/н от 25.11.2024 с Завалич Никитой Владимировичем	За 2025 г.	1,000	-	-	-	-	-	-	-	1,000	-
	За 2024 г.	-	-	1,000	-	-	-	-	-	1,000	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1,570	-	-	1,570	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	44,462	42,892	-	-	-	-	1,570	-
в том числе:											
Депозит	За 2025 г.	1,570	-	-	1,570	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	44,462	42,892	-	-	-	-	1,570	-
Итого	За 2025 г.	2,570	-	-	1,570	-	-	-	-	1,000	-
	За 2024 г.	-	-	45,462	42,892	-	-	-	-	2,570	-

### 5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: в том числе Незавершенное строительство (затраты застройщика по строительству ДДУ, инвестиционные договоры) объекта "Гостевой дом для застройки гостевого двора "Крокус" по адресу: Кемеровская область, п.г.т. Шерегеш, ул. Весенняя, 5	За 2025 г.	11,948	-	14,379	-	-	-	-	-	26,327	-
	За 2024 г.	19	-	11,929	-	-	-	-	-	11,948	-

### 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	18,879	-	1	-	(18 690)	-	-	-	190	-	
	За 2024 г.	3	-	18,879	-	(3)	-	-	-	18,879	-	
в том числе:												
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	12,979	-	-	-	(12 790)	-	-	-	190	-	
	За 2024 г.	-	-	12,979	-	-	-	-	-	12,979	-	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	5,900	-	-	-	(5 900)	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	5,900	-	-	-	-	-	5,900	-	
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	3	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	18,879	-	1	-	(18 690)	-	-	X	190	-	
	За 2024 г.	3	-	18,879	-	(3)	-	-	X	18,879	-	

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				переклассифицировано	На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	31,800	306	-	4,900	-	-	27,206
	За 2024 г.	-	31,800	-	-	-	-	31,800
в том числе: Долгосрочные займы по Договор займа №01/08/2025-МД от 07.08.2025	За 2025 г.	-	306	-	-	-	-	306
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по договорам инвестирования	За 2025 г.	31,800	-	-	4,900	-	-	26,900
	За 2024 г.	-	31,800	-	-	-	-	31,800
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1,082	-	-	(2)	-	-	1,080
	За 2024 г.	19	1,082	-	(19)	-	-	1,082
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1,080	-	-	-	-	-	1,080
	За 2024 г.	19	1,080	-	(19)	-	-	1,080
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2	-	-	(2)	-	-	-
	За 2024 г.	-	2	-	-	-	-	2
Итого	За 2025 г.	32,882	306	-	4,898	-	X	28,286
	За 2024 г.	19	32,882	-	(19)	-	X	32,882

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-