

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Адалин на Семенова» за 2025 год.**

10. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

- 10.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Адалин на Семенова»
10.2. Юридический адрес: 656015, Алтайский край, Барнаул г, Социалистический пр-кт, дом № 130А, помещение Н5 оф.9
10.3. Фактический (почтовый) адрес: 656015, Алтайский край, Барнаул г, Социалистический пр-кт, дом № 130А, помещение Н5 оф.9
10.4. Уставный капитал ООО «Адалин на Семенова» составляет 10 000 рублей.
10.5. Учредителем ООО «Адалин на Семенова» являются:
Дублей Игорь Васильевич – 97,9%
Тоноян Иванна Николаевна – 1,6%
Чулюкова Наталья Валентиновна – 0,5%
10.6. Директор – Тоноян Иванна Николаевна
10.7. ОГРН 1132225008772 ИНН 2225138756 КПП 222101001
10.8. Численность сотрудников на 31.12.2025 г. составляет 15 человек.
10.9. Органами управления Обществом являются:
- Высшим органом управления- Общее собрание участников;
- Единичный исполнительный орган – Директор.
Директор – Тоноян Иванна Николаевна.
Ревизионная комиссия не избиралась.
10.10. Обособленные подразделения у Общества отсутствуют.
Общество имеет открытые счета в кредитных организациях:
- Алтайское отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810902000002346 – расчетный
 - ООО КБ «Алтайкапиталбанк» № 40702810300000906227 – расчетный
 - Алтайское отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702810902000032853 – расчетный
 - Алтайское отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 4070281010200 0401967– расчетный
 - Алтайское отделение № 8644 ПАО Сбербанк № 40702 810 6 0200 0017398– расчетный
- 10.11. Основным видом деятельности Общества в отчетном периоде являлась деятельность заказчика-застройщика, инвестора.
В качестве заказчика-застройщика, инвестора Общество осуществляло строительство подрядным способом объектов долевого строительства, в том числе многоквартирных домов в квартале 2036 г. Барнаула. Строительство осуществляется в рамках комплексного освоения территории совместно с ООО «СЗ «Шотландия».
- 10.12. В соответствии с ч.5 ст.3 ФЗ «О долевом участии от 30.12.2004 г.» № 214-ФЗ обществом ежегодно проводится обязательный аудит. Аудитором Общества является аудиторская компания ООО «Инаудит Барнаул».

11. Основные элементы учетной политики.

- 11.1. Общество представляет отчетность по формам, утвержденным Федеральным стандартам бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденный Приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н.
- 11.2. Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.
- 11.3. Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, а именно: отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
Единицей измерения показателей отчетности является тысяча рублей.
- 11.4. Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 с 2022 года. Применен порядок перехода на ФСБУ 6/2020-альтернативный, на ФСБУ 26/2020-перспективный. Начисление амортизации основных средств осуществляется линейным способом (п.35 ФСБУ 6/2020) по нормам, установленных исходя из срока полезного использования объекта. К объектам ОС относятся активы, стоимостью более 100 000 рублей и сроком использования более 12 месяцев. Активы, сроком

использования более 12 месяцев не отнесенные в состав ОС, принимаются на забалансовый учет МЦ04. Последствия изменений в учетной политике в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражены в упрощенном порядке. Первоначальная стоимость ОС не изменена. Ежегодная переоценка ОС не проводится.

11.5. Финансовый результат у застройщика формируется по окончании строительства в целом по многоквартирному жилому комплексу после завершения всех работ на объекте строительства как разница между суммой, перечисленной инвесторами (дольщиками) на счета-эскроу и средствами, потраченными на строительство МКД жилого комплекса на дату подписания последнего по времени акта о передаче объекта ДДУ участнику (п.4.5., ПБУ 9/99).

Вложения в строительство объектов, строительство которых ведется или планируется в рамках деятельности Заказчика-застройщика как за счет собственных, так и привлеченных средств проектного финансирования в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ. Строительство данных объектов осуществляется подрядным способом.

Величина вложений отражена по сроке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

11.6. Затраты на собственное содержание заказчика – застройщика при выполнении им функций инвестора учитываются в стоимости объекта незавершенного строительства.

11.7. С 2025года Общество применяет ФСБУ 28/2023, утвержденное Приказом Минфина России от 13.01.2023 г. № 4 н с 2025 г. Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводится инвентаризация по основным участкам учета: незавершенное производство, запасы, расчеты с поставщиками и подрядчиками.

12. Финансовое состояние Общества.

12.1. Основным видом деятельности Общества является выполнение функций застройщика - заказчика при строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями.

12.2. Основные виды деятельности, по которым компания получила доход за отчетный год:

по стр.2110 «Выручка»

- реализация ТМЦ– 10 564 тыс.руб.,
- продажа квартир, парковки – 167 700 тыс.руб.
- экономия Застройщика – 647 223 тыс.руб.

по стр. 2320 «Проценты к получению»

- проценты начисленные – 65 393 тыс.руб.

по стр.2340 «Прочие доходы»

- списание кредиторской задолженности – 1 000 тыс.руб.
- доход от аренды оборудования – 4 250 тыс.руб.
- гарантийное обслуживание и устранение неполадок – 1 074 тыс.руб.

12.3. **по стр. 2350 «Прочие расходы»** отчета о финансовых результатах отражены расходы:

- услуги банка – 322 тыс.руб.
- эксплуатационные расходы – 2 177 тыс.руб.
- прочие расходы – 1 047 тыс.руб.

по стр. 2330 «Проценты к уплате»

- проценты начисленные – 3 702 тыс.руб.

В 2025 году завершено строительство объектов:

- Многоэтажный жилой дом,среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г.Барнаул, ул.Христенко,2,корп.1
- Многоэтажный жилой дом,среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г.Барнаул, ул.Христенко,2,корп.2
- Многоэтажный жилой дом,среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г.Барнаул, ул.Христенко,2,корп.3

- Многоэтажный жилой дом, среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г.Барнаул, ул.Христенко,2,корп.4
 - Многоэтажный жилой дом, среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г.Барнаул, ул.Христенко,2, Подземная гараж-стоянка
 Строительство велось подрядным способом с привлечением средств дольщиков (инвесторов) и целевых займов от учредителей.

13. Оценочные обязательства, условные факты хозяйственной деятельности

По состоянию на 31.12.2025 г. информация об условных обязательствах Общества (т.е. событиях, 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), подлежащая раскрытию соответствии с требованиями нормативных актов отсутствует.

Резервы по сомнительным долгам, под расходы на оплату отпусков сотрудников не создавались.

14. События после отчетной даты.

По состоянию на 31.12.2025 г. Обществом не ведутся крупные судебные разбирательства, в которых Общество выступало бы истцом или ответчиком.

Дивиденды, рекомендованные или объявленные по результатам работы за отчетный год отсутствуют.

15. Изменения вступительных остатков в отчетности

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении произведены корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса за предшествующие годы с объяснением причин корректировки приведены в нижеследующих таблицах:

15.1. Изменения по статьям Бухгалтерского баланса на 31.12.2024 и 31.12.2023г., тыс. руб.

Наименование показателя отчетности	Код	на 31.12.24 г. первоначальное значение	на 31.12.24г. новое значение	на 31.12.23г. первоначальное значение	на 31.12.23г. новое значение
Прочие внеоборотные активы	1190	3 049 917	0	4 299 676	0
Фин. вложения	1170	0	463 461	0	0
Итого по разделу I	1100	3 050 126	463 670	4 306 398	6 722
Запасы, в том числе	1210	509	3 050 426	2 288	4 301 964
Затраты на строительство объектов недв-ти		0	3 049 917	0	4 299 676
Фин. вложения	1240	511 761	48 300	128 300	128 300
Итого по разделу II		634 795	3 221 251	266 262	4 565 938
Баланс	1600	3 684 921	3 684 921	4 572 660	4 572 660

Причинами корректировки сравнительных данных предшествующего отчетного периода в части прочих внеоборотных активов и запасов являются введение новых форм бухгалтерской отчетности согласно ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность, приведение данных бухгалтерской отчетности в соответствие с требованиями действующего законодательства в области бухгалтерского учета.

Причинами корректировки сравнительных данных по финансовым вложениям является перекалфикация финансовых вложений в долгосрочные в соответствии с условиями договоров.

16. Операции со связанными сторонами.

16.1. Учредители юридического лица - физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на долю, составляющую уставной капитал Общества:
- Дублей Игорь Васильевич – 97,9%

Операции с учредителями Общества:

Характер операций	Объем за год тыс. руб.	Задолженность, тыс.руб.
Поступление займов	2 000,0	0
Погашение займов	2 000,0	0
Операции по реализации	6 790,0	0
Выплата дивидендов	75 624	0

По состоянию на 31.12.2025 г. задолженность по расчетам с учредителями отсутствует.

16.2. Бенефициарным владельцем Общества является Дублей Игорь Васильевич.

16.3. Факт принадлежности Общества к группе компаний или иным связанным сторонам:

Общество входит в состав группы компаний «Адалин». В группу компаний входят следующие организации:

- ООО СЗ «Адалин» ИНН- 2221243904
- ООО «АдалинГрупп» ИНН - 2225133388
- ООО СЗ «Адалин-Строй» ИНН-2221195827
- ООО СЗ «Адалининвест» ИНН-2221247994

В отчетном году осуществлялись следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Объем операций, тыс.руб.	Остаток взаиморасчетов по состоянию на 31.12.2025, («+» - дебиторская задолженность, «-» - кредиторская), тыс.руб.	Величина образованного резерва по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс.руб.
ООО СЗ «Адалин»	Реализация товаров (работ, услуг)	5 717	466	-
ООО СЗ «Адалин»	Поступление товаров (работ, услуг)	145	0	-
ООО «АдалинГрупп»	Предоставление процентного займа	2 400	29 200	-
ООО «АдалинГрупп»	Проценты по займам начисленные	2 541	7 969	-
ООО СЗ «Адалин-Строй»	Проценты по займам начисленные	2 941	12 551	-
ООО СЗ «Адалин-Строй»	Поступление товаров (работ, услуг)	360	0	-
ООО СЗ «Адалин-Строй»	Предоставление процентного займа	83 000	83 000	-
ООО СЗ «Адалин-Строй»	Получение процентного займа	12 000	0	-
ООО СЗ «Адалин-Строй»	Начисление и погашение процентов по займу полученному	114	0	-
ООО СЗ «Адалининвест»	Предоставление процентного займа	75 700	75 700	-
ООО СЗ «Адалининвест»	Проценты по займам	2 046,6	2 046,6	-

Списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам нет.

16.4 Операции с ключевым управленческим персоналом.

Размер вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (директор) за 2025 г. составил (с учетом НДФЛ) - 686 тыс.руб., за предыдущий отчетный период (с учетом НДФЛ) – 463 тыс.руб.

Выплата дивидендов в 2025 году по итогам работы за 2024год - 1 210 тыс.руб.

Долгосрочные суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности, платежи по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности в 2025 году у Общества отсутствовали.

17. Допущение непрерывности деятельности (прекращаемая деятельность).

Общество не имеет событий, которые поставили бы под сомнение в существенной степени допущение о непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать осуществлять свою деятельность заказчика-застройщика и не имеет намерений и потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

18. Государственная помощь.

В 2025, 2024гг. Общество не получало бюджетных средств, кредитов и иных видов государственной помощи.

19. Риски хозяйственной деятельности

Российская экономика находится под влиянием постоянной политической напряженности и давлением международных санкций, направленных против российских компаний и граждан.

Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а так же изменений политической ситуации в стране.

Общество учитывает последствия санкций для своей деятельности и осуществляет их постоянный мониторинг, а так же проводит анализ влияния санкционного режима на финансовое положение и результаты своей деятельности. санкционная политика зарубежных стран не оказала существенного влияния на деятельность Общества.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию:

- рыночных рисков,
- кредитных рисков,
- правовых рисков;
- страновых и региональных рисков;
- рисков ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Предвидятся инфляционные процессы, повышение себестоимости строительства.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты проданных товаров, выполненных работ или оказанных услуг, задержками в платежах в связи с введенными санкциями). Последствия влияния – не предвидятся.

Страновые и региональные риски. Изменение экономической и политической ситуации в стране, последствия военных конфликтов. Предвидятся сокращения возможностей импорта, нестабильная внешнеполитическая обстановка, отток трудовых ресурсов на СВО, сокращение темпов строительства)

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Последствия влияния – не предвидятся.

Директор ООО «Адалин на Семенова»  Тоноян И.Н.



12.03.2026г.