ПИСЬМЕННЫЕ ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 Г. И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО СЗ «УРАЛАРТСТРОЙ» ЗА 2025 ГОД

Данные письменные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО СЗ «УралАртСтрой» (далее – Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Все суммы представлены в тыс. рублей.

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УралАртСтрой» (ООО СЗ «УралАртСтрой» - далее «Общество»), является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
Юридический адрес Общества: 454071, г. Челябинск, ул. Грибоедова, д. 40-Б, кв. 4
Общество создано 17.10.2018, зарегистрировано в Инспекция Федеральной налоговой службы по Тракторозаводскому району г. Челябинска за основным государственным регистрационным номером 1187456041365.
Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:
- по состоянию на 31.12.2025 г. 2 человека.
- по состоянию на 31.12.2024 г. 1 человек.

1.2. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является: 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»

1.3. Филиалы и представительства

Общество не имеет филиалов и представительств.

1.4. Информация об органах управления

Высшим органом Правления Общества является Общее собрание участников Общества. Совет Директоров в Обществе не сформирован.
Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется директором Куликовым Игорем Леонидовичем, действующим на основании Устава.
Участниками и конечными бенефициарами Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УралАртСтрой» являются:

- Максимов Лев Владимирович (ИНН 740901452712) - 70% доли.
- Куликов Игорь Леонидович (ИНН 745201905684) - 30% доли.

1.5. Структура уставного капитала

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 10 тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – 10 тыс. руб.).

1.6. Сведения об организации ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Обществе.

Обществом заключен договор № 11-С/45 от 01.11.2018 с Индивидуальным предпринимателем Гордиенко Иваном Владимировичем на оказание услуг по ведению бухгалтерского и

налогового учета, а также подготовке бухгалтерской и иной отчетности.

1.7. Сведения о дочерних и зависимых обществах.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

2. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ

Допущение непрерывности деятельности

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие сведений, относящихся к непрерывности деятельности, за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеривается ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Исходя из текущих условий деятельности руководство имеет достаточное основание полагать, что Общество располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности отсутствуют.

Существенные отступления от правил ведения бухгалтерского учета

Существенной считается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими подобными ошибками за один и тот же отчетный период привела к искажению строки бухгалтерского баланса на 5 и более процентов.

В отчете о движении денежных средств косвенный налог не выделен из денежных потоков, т.к. в деятельности Общества преобладают не облагаемые НДС операции (строительство жилья). Других существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2024 году не возникло.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Формы отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из;

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;

приложений к ним:

- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой форме.

Общество использовало формы бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе образцов форм, рекомендованных Минфином России приказом от 02.07.2010 № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" (в редакции последующих изменений и дополнений) с соблюдением общих требований к бухгалтерской отчетности (полнота, существенность, нейтральность и пр.), изложенных в ПБУ 4/99. При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним Общество придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

Данные представляемой бухгалтерской (финансовой) отчетности приводятся **в** тысячах рублей без десятичных знаков.

3.2. Нематериальные активы

В соответствии с пунктами 6, 7 ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов", нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплат в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченной или начисленной Обществом при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

В соответствие с пунктом 28 ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов", амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в ответном периоде.

Срок полезного использования определяется исходя из договора или исходя из ожидаемого полезного срока использования, но не более 10 лет,

3.3. Основные средства

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется критериями, указанными в ФСБУ 6/2020 "Основные средства", а именно:

а) имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Актив, удовлетворяющий вышеперечисленным условиям, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 тыс, руб.

В составе основных средств учитываются объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые вне зависимости от документального подтверждения факта подачи документов на регистрацию прав на недвижимое имущество и получения таких прав. Учет объектов основных средств, принятых в эксплуатацию и фактически используемых до момента подачи документов на регистрацию прав на недвижимое имущество ведется Обществом обособлено на специальном аналитическом счете бухгалтерского учета.

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

Оценка основных средств при принятии к учету

Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Расходы (проценты) по заемным и кредитным средствам, привлекаемым для приобретения или создания инвестиционного актива, включаются в состав стоимости инвестиционного актива. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому в

качестве основных средств (включая земельные участки).

По остальным основным средствам такие расходы (проценты), не включаются в состав расходов, формирующих первоначальную стоимость таких основных средств;

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, работ, услуг.
Фактическими затратами в имущество, которые организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость такого имущества.
Инвестиционная недвижимость оценивается в бухгалтерском учете по переоцененной стоимости. При оценке основных средств по переоцененной стоимости стоимость основного средства регулярно переоценивается таким образом, чтобы она была равна или не отличалась существенно от их справедливой стоимости.
Переоценка инвестиционной недвижимости проводится один раз в год по состоянию на конец соответствующего отчетного года.
Дооценка или уценка объекта инвестиционной недвижимости включается в финансовый результат деятельности организации в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта.
Амортизация

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным методом.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету самостоятельно, исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, ожидаемого срока использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, а также нормативно-правовых ограничений.

Выбытие объектов основных средств

Доходы и расходы от реализации и от ликвидации основных средств подлежат включению в составе прочих доходов и расходов отчета о прибылях и убытках Общества.

3.4. Учет затрат на строительство и объектов для продажи

Общество отражает операции, связанные со строительством объектов, в том числе по договорам долевого участия в строительстве (далее - ДДУ) и договорам инвестирования, на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы".

На счете 08.03 "Строительство объектов основных средств" отражаются расходы на строительство дома (объекта) с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Если объект подлежит передачи дольщикам (инвесторам), то такая передача отражается с использованием счета 76.06 "Расчеты с прочими покупателями и заказчиками". Если объект предназначен для перепродажи, то он списывается со счета 08.03 " Строительство объектов основных средств" на счет 43.

На счете 08.11 «Завершенные объекты строительства, после завершения ДДУ» учитываются затраты, понесенные после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. К таким затратам относятся: сезонные работы (благоустройство территорий, устройство придомовых дорог); некоторые виды отделки и т.п. Такие затраты в конце каждого месяца распределяется пропорционального площади:

- по объектам, переданным дольщикам (инвесторам) - списываются на счет 76.06

"Расчеты с прочими покупателями и заказчиками";

- по объектам, учтенным в составе товаров - увеличивается себестоимость путем досписания затрат на счет 43,
- по проданным объектам - списываются на счет 90.02 "Себестоимость продаж" (если объекты были проданы в предыдущем году - 91.02 "Прочие расходы").

Ввиду наличия у Общества одного объекта строительства списание общехозяйственных расходов со счета 26 производится по в конце отчетного периода на счет 08.03 "Строительство объектов основных средств ".

Затраты по объектам, предназначенным для передачи по ДДУ, договорам инвестирования, для продажи, отражаются в бухгалтерском балансе по строке "Прочие внеоборотные активы".

3.5. Учет расчетов по ДДУ и договорам инвестирования

Учет по договорам долевого строительства осуществляется на счете 76.06 "Расчеты с прочими покупателями и заказчиками"

В целях соблюдения требований по развернутому учете средств дольщиков и целевому их использованию учет на счете 76.06 "Расчеты с прочими покупателями и заказчиками" ведется в разрезе контрагентов (дольщиков, инвесторов), договоров, объектов строительства.

В момент передачи дольщику объекта его стоимость по ДДУ и договорам инвестирования списывается с кредита счета 08.03 "Строительство объектов основных средств" в дебет счета 76.06 "Расчеты с прочими покупателями и заказчиками".

3.6. Запасы

Учёт запасов ведётся в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость материалов и товаров включаются фактические затраты на приобретение (создание) данных запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске материалов в производство, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

В силу осуществляемых Обществом видов деятельности незавершенное производство и готовая продукция отсутствуют.

3.7. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется с подразделением на долгосрочные (срок более 12 месяцев) и краткосрочные (срок менее 12 месяцев). Долгосрочные финансовые вложения отражаются по строке 1170 "Финансовые вложения" бухгалтерского баланса, если до срока их погашения осталось более года после отчетной даты.
Беспроцентные векселя и беспроцентные займы выданные отражаются в Бухгалтерском балансе в составе дебиторской задолженности.

В бухгалтерской отчетности сумма процентов по предоставленным займам отражается в составе дебиторской задолженности.

Финансовые вложения оцениваются в сумме фактически произведенных расходов на их приобретение.

Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений

общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением финансовых вложений.

Вклады в уставные капиталы сторонних организаций^ произведенные имуществом (кроме денежных средств), оцениваются по балансовой стоимости переданного имущества.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных активов.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость финансовых вложений, полученных организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные финансовые вложения.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Под финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость и наблюдается устойчивое существенное снижение стоимости, создается резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью. Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежеквартально при наличии признаков обесценения. Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов в составе прочих расходов.

3.8. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся.

3.9. Дебиторская и кредиторская задолженность

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесение сумм резервов на финансовые результаты

Общества.
Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платёжеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В частности, сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

В бухгалтерском балансе задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества. В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

3.10. Порядок учета кредитов и займов

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Задолженность по полученному займу и/или кредиту отражается Обществом в сумме фактически поступивших денежных средств.

Расходы, связанные с выполнением обязательства по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается 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 в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов и иных внеоборотных активов.

Кредиторская задолженность по полученным кредитам и займам учитывается и отражается в отчетности с учетом начисленных, но не выплаченных на конец отчетного периода процентов согласно условиям договоров. Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора, не

превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

3.11. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет доходов организаций" ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина России от 06.05.1999 №32н.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Обществу. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

В составе выручки в отчете о финансовых результатах отражаются также доходы от экономии застройщика, рассчитываемые по каждому объекту строительства в момент передачи объекта по Акту приема-передачи недвижимости.
Свернутое отражение в отчете о финансовых результатах прочих доходов и расходов не допускается.

3.12. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов организаций" ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).
Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на;

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы собираются на отдельном аналитическом счете 26 "Общехозяйственные расходы" и отражаются в составе строки 2220 "Управленческие расходы" отчета о финансовых результатах Общества.

Коммерческие расходы, собираемые на счете 44 "Расходы на продажу", отражаются по строке 2210 "Коммерческие расходы" отчета о финансовых результатах.

3.13. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль" ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 №114н.

Разницы между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшиеся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоят из постоянных и временных разниц. Суммы текущего налога на прибыль и об изменении отложенного налога подлежат отражению в отчете о финансовых результатах.

3.14. Арендованные основные средства

Оценка арендованных основных средств, подлежащих учету на забалансовых счетах, производится по данным передающей стороны. Если отсутствуют данные о стоимости от передающей стороны, то оценка производится по наиболее из достоверной величине, в т.ч. но не исключительно:

- по земельным участкам - исходя из кадастровой стоимости на дату получения участка в аренду. В дальнейшем при изменении кадастровой стоимости более чем на 30 % оценка, по которой отражен объект, подлежит корректировке, но не чаще, чем 1 раз в год. Проверка проводится на 01 января каждого года;
- по иным объектам - по стоимости, которая равна сумме арендных платежей за весь предусмотренный договором срок аренды.

<u>Аренда земельных участков под строительство</u>

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" к таким договорам не применяются, т.к.:

- такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям - ценовым индексам или процентным ставкам;

- кадастровая стоимость пересматривается государственными органами не ежегодно.

(пп. "б" п.7 ФСБУ 25/2018, пункты 2-3 Рекомендации Фонда "НРБУ "БМЦ" Р-140/2022-КпР "Арендные платежи, основанные на кадастровой стоимости").

3.15. Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные

Обеспечения обязательств и платежей, выданные и полученные Обществом, отражаются за балансом в момент возникновения обеспечения и до его возврата.

Оценка обеспечений обязательств и платежей производится исходя из их вида, условий заключенных договоров.

3.16. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете 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 краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев, и отражает по статье "Денежные средства и денежные эквиваленты" бухгалтерского баланса.

В отчете 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.

3.17. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49.

Инвентаризация запасов, денежных средств, расчетов с контрагентами проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

3.18. Изменения в учетной политике

С 2022 года Общество применяет Федеральные стандарты бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды". Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения данных ФСБУ оцениваются Обществом как незначительные, отражаются перспективно.

4. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

4.1. Нематериальные активы

Объект учета отсутствует.

4.2. Результаты исследований и разработок (НИОКР)

Объект учета отсутствует.

4.3. Основные средства

Информация о структуре основных средств приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу.

4.4. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения

Информация о движении видов финансовых вложений приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу. Наличие и движение финансовых вложений. Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежеквартально при наличии признаков обесценения. Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов в составе прочих расходов. Резерв под обесценение краткосрочных финансовых вложений в период с 01.01.2025 по 31.12.2025 не создавался в связи с отсутствием условий для его создания,

4.5. Прочие внеоборотные активы

Структура активов Общества, отраженных в составе прочих внеоборотных активов, приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и складывается из затрат на строительство объектов, финансируемые с привлечением средств дольщиков и инвесторов на 31.12.2025 г. в сумме 0 тыс.руб., на 31.12.2024г. в сумме 202 750 тыс.руб.

(тыс. руб.)

Объект строительства	Сумма на 31.12.2024	Сумма на 31.12.2025
Многоквартирный жилой дом (Артиллерийская, д.97)	202 750	–
ИТОГО	202 750	–

4.6. Запасы

Структура активов Общества, отраженных в составе запасов, приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу.
Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался в связи с отсутствием обесцененных материально-производственных запасов. Материально-производственные запасы не передавались в залог третьим лицам.

4.7. Дебиторская задолженность

По строке 1230 баланса отражена дебиторская задолженность:

- по состоянию на 31.12.2025 г. на сумму 1 983 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 г. на сумму 4 134 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. резерв по сомнительной дебиторской задолженности не создавался.

4.8. Денежные средства

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств, остатки денежных средств представлены в бухгалтерском балансе Общества (строка 1250). Структура остатков денежных средств представлена ниже:

(тыс. руб.)

Наименование	**На 31.12.2024**	**На 31.12.2025**
Расчетные счета	3 954	735
Касса	3	3
Итого:	**3 957**	**738**

4.9. Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 10 000 руб., полностью оплачен,

4.10. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала (Форма № 3). В отчетном периоде Обществом дивиденды не начислялись и не выплачивались.

4.11. Кредиты и займы

Общая сумма займов и кредитов:

- по состоянию на 31.12.2025 г. составила 389 001 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 г. составила 175 600 тыс. руб.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности отражена в табличной части пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Проценты включены в себестоимость строительства: 2025 г. – 44 411 тыс. руб., 2024 г. – 11 295 тыс. руб.

Долговые обязательства Общества, отраженные в бухгалтерском балансе, подлежат исполнению в 2026 г.

4.12. Кредиторская задолженность

По строке 1520 баланса отражена кредиторская задолженность Общества:

- по состоянию на 31.12.2025 г. на сумму 32 088 тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2024 г. на сумму 13 092 тыс. руб.

Информация о структуре и движении долго-и и краткосрочной кредиторской задолженности отражена в Таблице 5.3 пояснений.

4.13. Оценочные обязательства

Резерв на оплату отпусков в 2025 году не создавался.

5. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

5.1. Доходы по обычным видам деятельности

Доходы по обычным видам деятельности отсутствуют.

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности отсутствуют.

Прочие доходы и расходы за 2024-2025 гг. представляют собой следующее:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	**Доходы**		**Расходы**	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Проценты по депозитам	372	399		
РКО			-79	-48
Итого:	**372**	**399**	**-79**	**-48**

5.3. Налог на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в

бухгалтерском учете, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организации (строка 180 лист 02). За 2025 год текущий налог на прибыль составил 75 тыс. руб. (за 2024 год – 71 тыс. руб.).

6. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

6.1. Информация по прекращаемой деятельности

В 2025 году прекращаемой деятельности не было. В 2026 году Общество не планирует прекращать деятельность.

6.2. Связанные стороны

Характер отношений между Обществом и связанными сторонами основан на рыночных условиях. Все расчеты со связанными сторонами имеют краткосрочный характер и в денежной форме.

Перечень связанных сторон приведен в таблице:

	Фамилия, имя, отчество аффилированного лица	ИНН физического лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1.	Куликов Игорь Леонидович	745201905684	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов уставного капитала. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества.	30%
2.	Максимов Лев Владимирович	740901452712	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов уставного капитала.	70%

Операции со связанными сторонами

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Основание для признания сторон связанными	Наименование операций со связанными сторонами	сумма операций за год	Сальдо расчетов по состоянию на 31.12.25	сумма остатка по дебету	Сумма остатка по кредиту
Куликов И.Л.	ЕИО, участник	Заработная плата	690	50		50
Максимов Л.В.	участник	Займы полученные	190 900	66.03		220 300
		Проценты по займам	32 597	66.04		69 785
Итого			**224 187**			**290 135**

6.3. Налоговое законодательство

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российское Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность того, что операции, в прошлом не вызвавшие сомнения, могут быть оспорены в настоящее время. 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 Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

6.4. Информации об исправлении ошибок

Неправильное отражение (неотражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности Общества, которое может быть признано существенными ошибками в соответствии с ПБУ 22/2010, в 2024-2025 гг. нет.

6.5. Информация о затратах на освоение природных ресурсов

Отсутствует.

6.6. Информация о полученных и выданных обеспечениях

Информация об обеспечениях обязательств отражена в Таблице 8 пояснений.

6.7. Реорганизация организаций

В 2025 г. отсутствует.

6.8. Государственная помощь

Не предоставлялась.

6.9. Информация по сегментам

Не раскрывается (п.2 ПБУ 12/2010)

6.10. События после отчетной даты

Отсутствуют.

6.11. Условия осуществления деятельности в условиях СВО в Украине

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов и организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций. На текущий момент санкции напрямую не коснулись Общества.

Влияние данных событий и возможных изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества сложно оценить.

Директор **И.Л. Куликов**