

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Смарт Девелопмент»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025 года
и отчету о финансовых результатах за 2025 год**

1. Основные виды экономической деятельности

В отчетном периоде основным видом деятельности Организации являлась деятельность по строительству жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20), что соответствует информации, представленной в ЕГРЮЛ.

Организация, являясь заказчиком-застройщиком, осуществляла строительство многоквартирных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства объекта на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В 2025 году переданы участникам долевого строительства завершённые строительством квартиры в двух объектах строительства. В отчетном периоде Организация приступила к строительству очередного объекта.

2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность Организации составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета. Изменения в учетную политику, требующие ретроспективного представления информации, в отчетном периоде не вносились.

Основные положения учетной политики организации:

2.1. Бухгалтерский учет основных средств

Основными средствами Организации признаются активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», и стоимостью более 100 000 руб. за единицу учета

После признания все основные средства оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки.

Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к бухгалтерскому учету. Указанные объекты учитываются на забалансовом счете.

При начислении амортизации основных средств применяется линейный способ.

Балансовая стоимость на отчетную дату определяется исходя из первоначальной стоимости и амортизации, без обесценения.

2.2. Бухгалтерский учет запасов

Для целей бухгалтерского учета запасами признаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Организация учитывает в составе запасов расходы на создание объектов недвижимого имущества, предназначенные для продажи, а также расходы на создание объектов, осуществляемых за счет средств целевого финансирования, получаемого по договорам долевого участия в строительстве.

Объекты, завершённые строительством, предназначенные для продажи, Организация признает готовой продукцией.

Оценка запасов при их выбытии производится по средней себестоимости.

Оценка готовой продукции производится исходя из фактических затрат на производство (строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи), включая прямые и косвенные производственные затраты.

Материалы и товары для управленческих нужд учитываются в расходах на дату приобретения.

2.3. Резервы предстоящих расходов

Организация создает резерв по сомнительным долгам, а также резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работников в соответствии с разработанной методикой.

2.4. Бухгалтерский учет средств целевого финансирования

Учет средств целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов ведется Организацией обособленно от операций, связанных с получением доходов и осуществлением расходов по обычным видам деятельности. Средства участников долевого строительства многоквартирных жилых домов поступают на счета эскроу, открытые в ПАО Сбербанк, и учитываются Организацией на забалансовом счете. В период реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома и до момента передачи объектов участникам долевого строительства стоимость их участия в строительстве, предусмотренная договором участия в долевом строительстве объекта, указывается в бухгалтерском балансе в качестве целевого финансирования. Одновременно формируется дебиторская задолженность, отражающая средства, подлежащие к получению Организацией при раскрытии счетов эскроу на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным государственным органом.

Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства участников долевого строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.), как разница между средствами, полученными застройщиком в соответствии с договором долевого участия в строительстве, и фактическими расходами на строительство объекта (в части, соответствующей строительству на основании указанных договоров). Финансовый результат признается прочими доходами Организации.

3. Нематериальные активы

В отчетном периоде и сопоставимом периоде 2024 года Организация не приобретала, не создавала, не использовала и не списывала объекты, признаваемые нематериальными активами в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» и учетной политикой Организации. Капитальные вложения в объекты нематериальных активов в 2025 и 2024 годах не производились.

4. Основные средства

В отчетном периоде и сопоставимом периоде 2024 года Организация не приобретала, не создавала, не использовала и не списывала объекты, признаваемые основными средствами в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и учетной политикой Организации. Капитальные вложения в объекты основных средств в 2025 и 2024 годах не производились.

В отчетном периоде и сопоставимом периоде 2024 года у организации отсутствовали основания признания прав пользования активами в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

5. Финансовые вложения

Депозитные вклады Организации учтены в составе финансовых вложений.

5.1 Финансовые вложения, тыс. руб.

Состав финансовых вложений	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Депозитные счета	1 900	30 200	0
ИТОГО	1 900	30 200	0

6. Запасы

В составе запасов Организации учтены незавершенные расходы на строительство объектов недвижимого имущества – многоквартирных жилых домов.

6.1 Наличие и движение запасов, тыс. руб.

Показатели	Остаток на 31.12.2023	Поступление в 2024 году	Выбытие в 2024 году	Остаток на 31.12.2024	Поступление в 2025 году	Выбытие в 2025 году	Остаток на 31.12.2025
Незавершенные расходы на строительство МКД:							
объект 1	5 864	43 461		49 325	525	49 850	
объект 2	1 490	24 641		26 131	133	26 264	
объект 3					21 472		21 472
ИТОГО	7 355	68 102		75 456	22 130	76 114	21 472

В отчетном периоде и сопоставимом периоде 2024 года у Организации отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав.

7. Дебиторская задолженность

7.1 Наличие и движение дебиторской задолженности, тыс. руб.

Состав дебиторской задолженности	Остаток на 31.12.2023	Поступление в 2024 году	Выбытие в 2024 году	Остаток на 31.12.2024	Поступление в 2025 году	Выбытие в 2025 году	Остаток на 31.12.2025
Авансы, выданные поставщикам	7 260	100 915	101 447	6 728	40 767	42 296	5 199
Задолженность покупателей					7 057	7 057	
Задолженность прочих дебиторов							
Задолженность по расчетам с бюджетом		84	44	40	1 030	848	222
ИТОГО	7 260	100 999	101 491	6 768	48 854	50 201	5 622

Просроченной дебиторской задолженности не имеется.

8. Обязательства

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

Состав дебиторской задолженности	Остаток на 31.12.2023	Поступление в 2024 году	Выбытие в 2024 году	Остаток на 31.12.2024	Поступление в 2025 году	Выбытие в 2025 году	Остаток на 31.12.2025
Задолженность перед поставщиками	707	109 983	108 146	2 544	33 726	35 596	674
Авансы, полученные от покупателей							
Задолженность перед прочими кредиторами							
Задолженность по расчетам с бюджетом		45	45		1 395	848	547
Целевое финансирование		97 986		97 986		97 986	
ИТОГО	707	208 014	108 191	100 530	35 121	134 430	1 221

Оценочные обязательства не сформированы в связи с отсутствием оснований для их создания.

9. Обеспечение обязательств

Наименование показателя	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
Полученные - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-
в том числе	-	-	-

Таблица 10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Материальные затраты	78	340
Затраты на оплату труда	0	0
Отчисления на социальные нужды	0	0
Амортизация	0	0
Прочие затраты	844	3 289
Итого расходы по обычным видам деятельности	922	3 629

11. Государственная помощь

В отчетном периоде Организация не получала государственную помощь.

12. Иная информация

12.1. Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели бухгалтерского баланса

Существенная информация, содержащаяся в бухгалтерском балансе раскрыта непосредственно в данной форме отчетности и (или) в разделах 2 – 9 настоящих пояснений.

12.2. Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели отчета о финансовых результатах

В 2025 году Организацией получена выручка от продажи жилых помещений (квартир) в МКД в сумме 7 057 тыс. руб., в строке 2120 за 2025 год отражена себестоимость реализованных помещений за отчетный период.

Финансовый результат в виде экономии застройщика, полученной при строительстве многоквартирных жилых домов с привлечением средств целевого финансирования, составивший 28 402 тыс. руб., отражен в строке 2340 отчета о финансовых результатах за 2025 год.

В отчетном периоде не имелось расходов, вызванных чрезвычайными обстоятельствами хозяйственной деятельности.

12.3. Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели отчета о целевом использовании средств

Отчет о целевом использовании средств Организацией не составляется, поскольку указанный отчет не предназначен для отражения средств целевого финансирования, привлекаемого в соответствии с Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.4. Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели отчета об изменениях капитала

Существенная информация, содержащаяся в отчете об изменениях капитала, раскрыта непосредственно в данной форме отчетности.

12.5. Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели отчета о движении денежных средств

Поступления денежных средств от продажи продукции – поступления от продажи жилых помещений (квартир) в МКД.

Прочие поступления денежных средств – средства по договорам долевого участия в строительстве объекта, поступившие после раскрытия счетов эскроу.

Прочий расход денежных средств (строка 4129) включает оплату государственной пошлины при регистрации объектов недвижимого имущества, оплату услуг банка по расчетно-кассовому обслуживанию.

Существенная информация, содержащаяся в отчете о движении денежных средств раскрыта непосредственно в данной форме отчетности.

12.6. Информация о событиях после отчетной даты

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

12.7. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2025 являются:

Участники, владеющие более, чем 20% уставного капитала Общества	Иванов Илья Сергеевич, 50% доли в уставном капитале; Медведников Никита Владимирович, 50% доли в уставном капитале
Генеральный директор Общества	Медведников Никита Владимирович
Члены Совета директоров Общества	Совет директоров не создан
Прочие лица, признаваемые связанными сторонами	ИП Медведников Никита Владимирович ООО «Керама Трейд» (ИНН 3702020349) – Медведников Н.В., является участником данного общества, имеющий долю в размере 19,802%, ООО «Стройкомплект» (ИНН 3702526110) – Медведников Н.В., является участником данного общества, имеющий долю в размере 21,666%, ООО «УК Олимп» (ИНН 3702519868), Медведников Н.В., является участником данного общества, имеющий долю в размере 30,69%, ООО «Пекарня» (ИНН 3702675627), Медведников Н.В., является участником данного общества, имеющий долю в размере 100%, ООО СЗ «Эконом-Строй» (ИНН 3702716023), Медведников Н.В., является участником данного общества, имеющий долю в размере 100%, ООО «Панорама 37» (ИНН 3702149550), Медведников Н.В., является участником данного общества, имеющий долю в размере 13%

Бенефициарные владельцы ООО СЗ «Смарт Девелопмент»: Иванов Илья Сергеевич, Медведников Никита Владимирович.

Сделки, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде

№ п/п	Вид сделки	Наименование связанной стороны - участника сделки	Сумма сделки, тыс. руб.
1	Получение займов от связанной стороны	Медведников Н.В.	1 550
2	Возврат займа, полученного от связанной стороны	Медведников Н.В.	13 446
		Иванов И.С.	850
		ООО «Пекарня»	480

3	Начисление процентов за пользование займом, предоставленным связанной стороной	Медведников Н.В.	406
---	--	------------------	-----

Задолженность по расчетам со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	на 31.12.2024		на 31.12.2025	
	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.
Медведников Н.В.		13 446		1 550
Иванов И.С.		850		0
ООО «Пекарня»		480		0

В отчетном периоде выплаты основному управленческому персоналу организации по трудовым договорам не осуществлялись.

Выплаты по договорам негосударственного пенсионного обеспечения основного управленческого персонала в 2025 году не осуществлялись.

12.8. Информация об условных обязательствах и условных активах

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность организации, 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, в деятельности организации на отчетную дату не существует.

12.9. Информация о средствах индивидуализации, созданных собственными силами экономического субъекта

Организация не имеет в собственности средств индивидуализации, созданных собственными силами.

12.10. Информация о структуре капитала Общества

Наименование участника Общества	Номинальная стоимость доли, принадлежащей участнику, руб.	Доля участника в уставном капитале, %
Иванов Илья Сергеевич	50 000	50 %
Медведников Никита Владимирович	50 000	50 %

12.11. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

В 2025 году Общество не выступала в качестве поручителя по сделкам, заключенным третьими лицами, не предоставляло имущество в обеспечение сделок

12.12. Непрерывность деятельности

Руководство организации оценило возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. Результаты данной оценки позволяют сделать вывод о том, что влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности организации в обозримом периоде будет не существенным.

Организация не имеет признаков, свидетельствующих о ее несостоятельности, и способна продолжать деятельность в последующие периоды.