

Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерное общество
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"СТРОИТЕЛЬСТВО НА ДОНСКОЙ"
за 2025 год

Содержание

1. Данные об организации.....	3
2. Основа составления бухгалтерской отчетности.....	3
3. Сведения об акциях	4
4. Существенные элементы учетной политики.....	4
5. Пояснения статей бухгалтерского баланса.....	7
6. Пояснения статей отчета о финансовых результатах.....	13
7. Информация об оценочных обязательствах и условных обязательствах	13
8. Информация о связанных сторонах.....	13
9. События после отчетной даты.....	14
10. Информация о получении государственной помощи.....	15

1. Данные об организации

Полное наименование юридического лица Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬСТВО НА ДОНСКОЙ", сокращенное наименование АО СЗ "ДОНСТРОЙ".

Юридический адрес организации: 664082, Иркутская область, город Иркутск, г Иркутск, ул Юрия Левитанского, дом 8, помещение 135.

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

Факты об организации: организация создана в 2023 году; имеет 5 дополнительных видов деятельности в сфере строительства, операций с недвижимостью.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 4 чел.

Состав (ФИО и должности) членов исполнительных, контрольных и контролирующих органов организации:

Единоличный исполнительный орган - с 06.12.2025 г. управляющая организация ООО "1.618 ДЕВЕЛОПМЕНТ" (ИНН 3808294942) в лице генерального директора Савченко Евгения Владимировича. В период до 05.12.2025 включительно единоличным исполнительным органом являлся генеральный директор Савченко Евгений Владимирович.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 3849094082;

Организация не имеет обособленных подразделений;

Организация не имеет филиалов;

Организация является субъектом малого предпринимательства.

Годовая бухгалтерская отчетность, начиная с отчетного периода 2024 год, подлежит обязательному аудиту.

Сведения об аудиторе: ООО АК «Аудит-Информ», ИНН 3827015880 ОГРН 11606064142.

2. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет ведется непрерывно с даты государственной регистрации.

Бухгалтерский учет ведется в полном объеме в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и федеральными стандартами бухгалтерского учета. Ведение бухгалтерского учета возложено на единоличный исполнительный орган.

Бухгалтерская отчетность организации сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, и правил, принятых в учетной политике.

Статьи бухгалтерской отчетности подтверждены результатами инвентаризации активов и обязательств, включая инвентаризацию арендованного имущества, проведенной в полном объеме в период с 12 января 2026 г. по 16 февраля 2026 г. Организация не применяла досрочно ФСБУ 28/2023.

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена на основании допущения о том, что она будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения или необходимость ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.

Организация не осуществляла продажи активов, которые привели бы к прекращению какого-либо вида деятельности в отчетном периоде.

Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах содержит показатели, раскрытые в отчете об изменении капитала, в отчете о движении денежных средств, в табличных формах и в настоящих пояснениях.

Бухгалтерский баланс отражает финансовое положение организации на 31 декабря 2025 года, в нем раскрыта информация обо всех активах, обязательствах, а также об источниках финансирования. Раскрытие информации о показателях отчетности отражены в прилагаемых таблицах и настоящих пояснениях, предусмотренных федеральными стандартами и особенностями деятельности организации. Оценка активов и обязательств, фактов хозяйственной жизни осуществляется в валюте Российской Федерации, в тысячах рублей.

В связи с техническими ограничениями платформы «1С:Бухгалтерия» на момент формирования и сдачи отчетности программное обеспечение не позволяет в полном объеме выполнить требования ФСБУ 4/2023 в части структурирования отчетных форм, а именно:

- платформа не позволяет удалить пустые строки из макета без риска возникновения ошибок при выгрузке файла;
- отсутствует техническая возможность воспроизвести нумерацию подстрок расшифровок показателей основных форм БО.

В сложившихся обстоятельствах Общество квалифицирует данную ситуацию как исключение, предусмотренное п. 66(б) ФСБУ 4/2023, допускающее отступление от общего правила о невключении в отчетность отсутствующих показателей и изменении её структуры. В связи с этим в формах, предназначенных для размещения в ГИРБО:

- по строкам, не имеющим числовых значений, проставляются нули (прочерки);
- нумерация подстрок расшифровок показателей не может быть отражена в соответствии с требованиями ФСБУ ввиду технических ограничений платформы.

3. Сведения о долях

Наименование организации - учредителя	Доля	Стоимость	С какой даты
Акционерное общество «Сибирский строительный трест» ИНН 3849074350	50	5000	14.11.2023
Общество с ограниченной ответственностью "РОТОНДА" ИНН 3812145125	50	5000	14.11.2023

Бенефициарами Общества являются: Готовский Иван Сергеевич (ИНН 381251190693), Савченко Владимир Александрович (ИНН 381110608730).

4. Информация об учетной политике

Существующая учетная политика для целей бухгалтерского учета применяется с 2025 года и утверждена приказом № 3 от 27.12.2024 года, в соответствии с Законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»:

Организация ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций (фактов хозяйственной жизни) с использованием компьютерной техники и программы

1С:Предприятие 8.3. Конфигурация БИТ.Строительство, редакция 3.0.

Учетная политика сформирована, исходя из допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В учетной политике не предусмотрено раскрытие информации по сегментам в бухгалтерской отчетности, так как организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей строки бухгалтерского баланса и (или) отчета о финансовых результатах за отчетный период составляет более 5 %.

Организация не является участником совместной деятельности.

4.1 Основные средства и права пользования активами.

4.1.1 Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении отдельных объектов основных средств, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 Стандарта, но имеющих стоимость ниже 100 тыс. рублей. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности и контроля за движением таких активов при эксплуатации осуществляется их учет на забалансовом счете *МЦ.04* в разрезе МОЛ и объектов.

4.1.2 Все объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости, последующая переоценка не производится.

4.1.3 Единицей учета основных средств является инвентарный объект. В качестве самостоятельных инвентарных объектов признаются части основного средства, если одновременно выполняются условия:

- в технических документах предусмотрено, что некоторые части объекта подлежат регулярной замене;
- стоимость части объекта существенна по отношению к стоимости объекта в целом;
- срок использования части объекта существенно ниже срока полезного использования объекта в целом.

Существенными затратами на ремонт, технический осмотр, техническое обслуживание основных средств, которые учитываются в качестве самостоятельного инвентарного объекта признаются затраты в сумме, не менее 50 % первоначальной оценки объекта.

4.1.4 Элементы амортизации устанавливаются комиссионно при принятии объектов к учету и пересматриваются на конец отчетного периода, а также по мере необходимости.

4.1.5 Организация проводит проверку основных средств на обесценение на 31 декабря отчетного года, либо при наступлении события, в результате которого балансовая стоимость становится выше справедливой стоимости.

4.1.6 Амортизация по всем группам основных средств начисляется ежемесячно линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в учете. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

4.1.7 Срок полезного использования (СПИ) определяется при принятии объекта к учету в зависимости от вида и группы основного средства исходя из критериев, установленных п. 9 ФСБУ 6/2020. СПИ определяется как период, в течение которого объект способен приносить экономические выгоды.

4.2 Запасы.

4.2.1 Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденном Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н.

Запасами для целей бухгалтерского учета считаются активы, потребляемые или продаваемые в течение периода 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

4.2.2 Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости, а при приобретении запасов, в отношении которых у организации имеется обязанность по утилизации (демонтажу, восстановлению окружающей среды), их стоимость увеличивается на сумму оценочного обязательства.

4.2.3 Единицей учета запасов Организация устанавливает однородная группа, отдельный объект или иная единица.

4.2.4 При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается способом по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается по мере поступления каждой новой партии запасов.

4.3.6 Расходы на строительство объектов с долевым участием учитываются застройщиком на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» до момента признания соответствующей выручки.

Расходы на содержание службы заказчика застройщика, а также на рекламу и привлечение дольщиков учитываются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» в разрезе аналитики по соответствующим статьям затрат, а затем признаются прочими расходами по обычным видам деятельности.

4.4 Расходы будущих периодов

4.4.1 Расходы, признанные организацией в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются в бухгалтерском учете в составе расходов будущих периодов.

4.5.2 Расходы будущих периодов списываются ежемесячно в течение срока, к которому эти расходы относятся пропорционально количеству календарных дней указанного срока, приходящихся на отчетный период.

4.5.3 Несписанные остатки расходов будущих периодов отражаются в балансе с распределением на долгосрочные и краткосрочные, соответственно: долгосрочные РБП - по строке прочие внеоборотные активы, краткосрочные - по строке прочие оборотные активы, либо в составе дебиторской задолженности.

4.5 Доходы и расходы

4.5.1 В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы в виде экономии заказчика-застройщика, которая определяется как разница между суммой инвестирования по договорам долевого участия (за вычетом доходов от услуг застройщика) и фактическими затратами на строительство (без затрат на содержание застройщика).
Остальные доходы относятся к прочим.

4.6.2 К расходам по обычным видам деятельности относятся затраты на строительство. Остальные расходы признаются прочими расходами.

4.6 Оценочные обязательства и оценочные резервы

4.6.1 Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», приказ МФ РФ от 13.12.2010 № 167н.

Организация формирует следующие виды оценочных обязательств:

- в связи с предстоящей выплатой отпускных, квартальных и годовых премий;
- по претензиям, судебным искам;
- резерв на гарантийный ремонт, обесценение и пр.

4.7.2 Резерв по сомнительным долгам формируется на конец отчетного года. Величина резерва определяется в зависимости от финансового состояния должника, оценки вероятного погашения задолженности.

В рассматриваемом отчетном периоде создавались резервы под предстоящие выплаты отпускных и премий.

Резервы на гарантийные ремонты не создавались.

На момент составления отчетности организация выиграла экономический спор по гражданским правоотношениям, ответчиком по которому является ООО "Лидер" по вопросу взыскания с ответчика задолженности (части предварительной оплаты) по договору поставки № Л-000012/24 от 30.09.2024 на сумму 2 590 тыс.руб., на текущий момент остаток основного долга 2 190 тыс. руб. На момент составления указанных пояснений имеется полученное от поставщика гарантийное письмо с обязательством ответчика погасить задолженность в полном объеме в срок до 31.12.2026 года.

4.8 Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», приказ МФ РФ от 19.11.2022 № 114н. Применяется балансовый метод учета расчетов по налогу на прибыль с отражением постоянных и временных разниц по каждому виду активов и обязательств. Текущий налог на прибыль определяется по данным налогового учета.

5. Пояснение к показателям бухгалтерского баланса

5.1 Нематериальные активы

В рассматриваемом отчетном периоде нематериальные активы на балансе организации не числились, расходы на НИОКР не производились.

5.2 Капитальные вложения

В рассматриваемом отчетном периоде осуществлялись капитальные вложения в объекты основных средств в части приобретения временных зданий и сооружений для обеспечения деятельности строительной площадки в размере 3 486 т.р., а также на приобретение оборудования на сумму 2 593 т.р..

5.3 Основные средства

5.3.1 Информация по группам основных средств (земельные участки, здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь и др.) на начало и конец периода о первоначальной стоимости, накопленной амортизации, о движении основных средств за отчетный период, отражена в таблице № 4.1. Инвестиционная недвижимость отсутствует.

5.3.2 Организация не проводила переоценку основных средств, все объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

5.3.3 При проведении инвентаризации основных средств признаков обесценения не установлено.

5.3.4 Переклассификация основных средств в долгосрочные активы к продаже не производилась.

5.3.5 По всем объектам основных средств в отчетном периоде, как и в предыдущем, применялся линейный способ начисления амортизации.

5.3.11 По итогам инвентаризации основных средств элементы амортизации не пересматривались.

5.3.12 Прибыль (убыток), связанный с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленных организации другими лицами, отсутствует.

5.4 Аренда

5.4.1 Общество осуществляет хозяйственную деятельность с использованием арендованного имущества (краткосрочные договоры):

№ п/п	Наименование объекта, назначение использования в деятельности Общества	Срок аренды	Арендодатель	Реквизиты договора
1	Офис отдела продаж	31.05.2026	Пимченко Алексей Васильевич ИП	Договор аренды 176/2025 от 01.07.2025

ППА по арендованному имуществу не рассчитывался, поскольку договор аренды является краткосрочным и отсутствует определенность относительно продления указанного договора.

5.5 Запасы

5.5.1 Информация о запасах по их видам (сырье и материалы, незавершенное производство, полуфабрикаты на промежуточных стадиях производства, готовая продукция и товары) отражена в таблице № 6.1, являющейся приложением к настоящим пояснениям: о стоимости запасов на начало и конец года, о движении запасов, движении резервов под обесценение запасов.

5.5.2 Для расчета себестоимости запасов, имеющих сходные свойства и характер использования, последовательно применяется способ средней себестоимости, которые в отчетном году по сравнению с предыдущим отчетным периодом не менялись.

5.5.5 Авансы, уплаченные организацией в связи с приобретением (созданием, переработкой) запасов на 31.12.2025 составили 79 787 тыс. рублей и отражены в балансе по строке 1230 в составе дебиторской задолженности. В запасах отражена стоимость незавершенного строительства по ДДУ в размере 989 825 тыс. рублей.

5.6 Денежные средства

5.6.1 Организация при составлении отчетности применяет ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств, утвержденное приказом МФ РФ от 02.02.2011 г. №11н., на основании которо-

го отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов.

5.6.2 Открытые в кредитных организациях депозиты сроком менее трех месяцев отражаются в составе денежных эквивалентов.

5.6.3 Денежных потоков, не указанных в п.9-11 ПБУ 23/2011, организация не имеет.

5.6.4 В отчете о движении денежных средств организация отразила операции:
- получение кредита по договору невозобновляемой кредитной линии в размере 799 839 тыс. руб.;

- займы, полученные в отчетном периоде в размер 64 400 тыс. руб.

5.6.5 Остатки по депозитам сроком до 3 месяцев показаны в строках 4450 и 4500. Проценты, полученные по таким депозитам отражены по строке 4119.

5.6.6 На отчетную дату отсутствуют суммы денежных средств и их эквивалентов, недоступных для использования организацией.

5.6.7 На отчетную дату отсутствуют средства в аккредитивах, открытых в пользу организации.

5.6.8 Оценка денежных потоков, выраженных в иностранной валюте, в отчете о движении денежных средств осуществляется по курсу ЦБ на дату платежа.

5.6.9 В отчете о движении денежных средств отражены свернуто косвенные налоги, в частности НДС, в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее.

5.6.10 Отрицательный операционный денежный поток в отчетном периоде связан с активной фазой инвестиционного цикла. Финансирование строительства осуществляется за счет целевого проектного финансирования (кредитные линии №№ 180B0115SMF от 06.09.2024 (1 этап) и 180B01FL6ОФЖНMF от 26.11.2025 (2 этап)), что полностью покрывает потребность в оборотных средствах. Таким образом главным направлением изменения сложившейся ситуации является получение прибыли после передачи квартир по актам.

5.7 Финансовые вложения

У организации в отчетном периоде отсутствуют объекты финансовых вложений, информация по которым подлежит раскрытию в соответствии с ПБУ 19/02.

5.8 Дебиторская задолженность. Оценочные резервы

5.8.1 Дебиторская задолженность, отраженная по строке 1230 баланса, включает в себя краткосрочную (которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты) и долгосрочную задолженность. Информация о составе дебиторской задолженности по видам отражена в таблице № 7.1.

В составе долгосрочной задолженности, указанной в табл. 7.1 на 31.12.25 г.:

- 13 554 тыс. руб. - аванс за технологическое присоединение к инженерным сетям, выданный ООО "БАЙКАЛЬСКАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ", закроется по завершении проекта;

5.8.2 По итогам инвентаризации расчетов, исходя из существующего положения дел и ожиданий погашения возникшей задолженности резерв сомнительных долгов не создавался.

5.8.3 Сальдо единого налогового счета в расшифровке дебиторской задолженности по строке баланса 1230 на конец отчетного периода не отражено ввиду того, что данный показатель составляет менее 1 тыс. руб. на конец отчетного периода.

5.9 Кредиты и займы. Кредиторская задолженность. Оценочные и прочие обязательства

5.9.1 Организация привлекала заемные средства на финансирование деятельности застройщика, а также получила целевое финансирование:

- займы от сторонних лиц;

- невозобновляемая кредитная линия;

Полученные заемные средства в качестве финансовых вложений не использовались.

Заимствование средств осуществлялось под проценты.

5.9.2 В качестве обеспечения исполнения обязательств перед банком по НКЛ в залог предоставлены имущественные права на земельный участок, на котором ведется строительство, а также имущественные права на возводимые объекты, строительство которых профинансировано указанной НКЛ:

Наименование обеспечения / Предмет залога	Реквизиты договора	Залоговая стоимость, тыс. руб.
Недвижимое имущество - Земельный участок 38:36:000022:55458	Договор ипотеки № ДИ01_180B0115SMF от 19.09.24 г. (в редакции Дополнитель- ного соглашения № 1 от 26.11.25 г.) (1 и 2 этапы строительства)	65 473
Имущественные права на строя- щиеся площади в Объекте на жилые и нежилые помещения по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Иркутск, город Иркутск, улица Волжская, земельный участок 14	Договор залога № ДЗ01_180B0115SMF от «19» сентября 2024 г. (в редакции Дополнитель- ного соглашения № 1 от 26.11.25 г.) (1 этап строи- тельства) Договор залога имуще- ственных прав №	2 388 694 1 768 727

	Д301_180B01FL6ОФЖНMF от 26.11.2025 г. (2 этап строительства)	
Всего		4 222 894

Обеспечения исполнения обязательств перед другими заемщиками организация не выдавала.

По состоянию на 31.12.25 г. заключено договоров долевого участия в строительстве на общую сумму 1 533 758 тыс. руб. (депонировано на счета эскроу), из них оплачено (зачислено на счета эскроу) 958 892 тыс. руб. Данные средства отражены за балансом организации до выполнения следующих условий: окончания строительства объекта, получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта и раскрытие счетов эскроу банком эскроу-агентом ПАО Сбербанк.

5.9.3 Расходы по кредиту и займам включены в стоимость строительства объектов долевого участия в сумме 170 920 тыс. рублей.

5.9.4 По строке баланса 1410 отражена долгосрочная задолженность по кредитам и займам, полученным на финансирование строительства, в размере 1 334 569 тыс. руб., в том числе проценты за использование привлеченных средств в размере 170 920 тыс. руб.

По строке баланса 1420 отражены отложенные налоговые обязательства в размере 304 тыс. руб. в части незавершенного производства.

На отчетную дату задолженность по краткосрочным заемным средствам, соответствующая строке 1510 баланса отсутствует.

По строке баланса 1520 отражена краткосрочная кредиторская задолженность в размере 28 845 тыс. руб., в том числе перед поставщиками и подрядчиками в размере 28 388 тыс. руб.

5.10 Капитал

Величина капитала организации в целом составила (1 394) тыс. руб. (строка 3300 ОИК), что соответствует строке 1300 бухгалтерского баланса. Изменение величины капитала в отчетном периоде произошло за счет чистой прибыли (убытка).

Организация не проводила корректировки, связанные с изменением учетной политики, связанные с исправлением существенных ошибок в бухгалтерском учете.

Организация не создавала фонды на финансирование инвестиционных проектов, на социальную поддержку сотрудников, работающих и не работающих в организации.

Благотворительные расходы, расходы на социальную поддержку организация не осуществляла.

Согласно п. 31 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и приказом Минфина России от 21.03.2000 № 29н об утверждении «Методических рекомендаций по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию» акционерные общества, должны раскрывать в пояснениях к бухгалтерской отчетности:

- а) базовую прибыль (убыток) приходящиеся на одну акцию (БПА);
- б) разведенную прибыль (убыток) на акцию (РПА).

Поскольку наше акционерное общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или догово-

ров льготной купли-продажи обыкновенных акций, то раскрытию подлежит только базовая прибыль (убыток) на акцию.

Дивиденды в отчетном периоде не начислялись и не выплачивались. Все акции общества являются обыкновенными. Всего выпущено акций 10 000 (Десять тысяч) штук. Номинал одной акции составляет 1 рубль. Чистая прибыль (убыток) за период с января по декабрь 2025 года по данным Отчета о финансовых результатах составил (877) тыс. руб.

Таким образом, базовая прибыль (убыток) по итогам 12 месяцев 2025 года составил (87,7) рублей на одну акцию, аналогичный показатель прошлого года составлял 10,2 рублей на одну акцию. Данные показатели указаны по строке 2900 Отчета о финансовых результатах.

Чистые активы по итогам 12 месяцев 2025 года являются отрицательными и составляют (1 394) тыс. руб., что связано со спецификой деятельности организации, а именно:

услуги застройщика не являются планово-убыточными, деятельность застройщика имеет свою специфику, в связи с чем в периоды до завершения объекта строительства возможен отрицательный финансовый результат, не свидетельствующий о невозможности продолжения деятельности в обозримом будущем.

Также имеются расчетные показатели стоимости 1м² жилья, примерный финансовый результат после передачи блок-секций 1 этапа строительства в 2027 году дольщикам рассчитан, и из расчета следует, что после передачи квартир будет выявлена экономия от строительства, которая по условиям ДДУ остается в распоряжении застройщика .

5.11 Расчеты по налогу на прибыль

5.11.1 С 01.01.25 г. организация применяет налоговую ставку - 25%.

5.11.2 Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных налогового учета и соответствует сумме, отраженной в налоговой декларации по налогу на прибыль.

5.11.2 В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в отчете о финансовых результатах отложенный налог на прибыль за 12 месяцев 2025 года составил (101) тыс. руб.; в бухгалтерском балансе на 31.12.2025 г. отложенные налоговые активы составили 378 тыс. руб.; отложенные налоговые обязательства 304 тыс. руб.

6. Пояснения к отчету о финансовых результатах

6.1 В Отчете о финансовых результатах – организация, согласно учетной политике, отразила доходы и расходы по методу начисления.

Доходы по видам деятельности составили 26 тыс. рублей (проценты к получению) и 324 тыс. руб. (прочие доходы, в части возмещения расходов и неустойки к получению).

6.2 Расходы по обычным видам деятельности включены в стоимость и отражены в составе запасов.

6.3 В Отчете о финансовых результатах организация отразила прочие расходы 1 112 тыс. руб. (в том числе инвентарь (мебель, оргтехника) для текущих хозяйственных нужд офиса 764 тыс.

руб., расходы на уплату госпошлин в размере 234 тыс. руб., расходы на услуги банков 107 тыс. руб.).

7. Информация об оценочных обязательствах и условных обязательствах

7.1 Организация формировала оценочные обязательства по предстоящим расходам в части расходов на оплату труда (предстоящие отпуска, премии). В балансе по состоянию на 31.12.2025 отражены в сумме 210 тыс. руб. по строке 1540.

7.2. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Резерв сомнительных долгов не создавался.

8. Информация о связанных сторонах

8.1 Связанные стороны: Акционерное общество «Сибирский строительный трест» ИНН 3849074350 и ООО «Ротонда» ИНН 3812145125.

8.2. Организация осуществляла следующие операции со связанными сторонами: привлекала заемные средства на финансирование строительства.

Наименование связанных сторон	Вид операции	Сумма операции за период, тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2025, тыс. руб.
ООО «Ротонда»	Получен займ	32 200	63 578

Указанное сальдо расчетов на 31.12.25 г., выведено с учетом сальдо на конец 2024 года, а также с учетом частичного погашения займов в течение отчетного периода. Иных операций со связанными сторонами в отчетном периоде не было.

8.3 Основной управленческий персонал организации состоит из генерального директора, заместителя генерального директора, главного инженера и иных должностных лиц, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью предприятия. В отчетном периоде организация выплатила основному управленческому персоналу вознаграждения, связанные с оплатой труда в размере 6 001 тыс. руб., перечислило в бюджет НДФЛ 723 тыс. руб., страховые взносы в размере 1 017 тыс. руб.

9. События после отчетной даты

На момент составления данных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах у Организации отсутствует информация о возникших событиях после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Организации.

Организация после отчетной даты продолжает деятельность в условиях, вызванных санкционной политикой в отношении России, и связанных с этим последствием, а также в условиях экономической неопределенности в обозримом периоде.

Организация не может оценить конкретных величин такого негативного влияния, организация стремится соблюдать устойчивые условия финансового состояния.

Платежеспособность и ликвидность финансовых показателей удовлетворительная.

Организация не планирует прекращения деятельности в целом. В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует организация.

Однако, руководство Организации, оценивает, что обстоятельства, описанные в настоящем пояснении о событиях после отчетной даты, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать деятельность непрерывно.

10. Государственная помощь

10.1 Государственная помощь в отчетном периоде не оказывалась.

На 31.12.2025 величина уставного капитала организации составляет 10 тыс. руб. и состоит из 2 долей. Доли в уставном капитале полностью оплачены. В период после отчетной даты и до даты подписания бухгалтерской отчетности за 12 месяцев 2025 г. дивиденды не объявлены.

Доли в собственности самой организации, дочерних, зависимых обществ отсутствуют.

В отчетном периоде не выявлены существенные ошибки прошлых периодов.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в отчетном периоде отсутствовали.

Приложение:

Пояснения в табличной форме.

Генеральный директор
управляющей организации
ООО "1.618 ДЕВЕЛОПМЕНТ"

_____ Савченко Е.В.

М.П.

«23» марта 2026 г.