

Пояснения

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Сведения об организации.

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Аврора».

Создано «30» декабря 2016 года.

1.2. ОГРН 1161832084039, ИНН 1841068087, КПП 547301001, дата регистрации 30 декабря 2016года.

1.3. Место нахождения организации: 630055 г. Новосибирск , ул. Разъездная д.10

Юридический адрес организации: 630055 г. Новосибирск ,ул. Разъездная д.10

1.4. Общество стоит на учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №16 по Новосибирской области

1.5. Уставный капитал организации составляет 10 000 руб. По состоянию на 31.12.2025 года оплачен полностью.

Участники общества:

Лицо имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица:

Колесников Александр Викторович, дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 26.07.2023г.

Учредитель юридического лица :Фельдбуш Владимир Иванович

1.6. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.7. Организация не подлежит обязательному аудиту.

1.9. Основными видами деятельности является деятельность заказчика-застройщика.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Основные элементы учетной политики организации для целей бухгалтерского учета.

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

2.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением.

2.1.2. Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на

территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный № 40940).

2.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

2.1.4. Активы, которые отвечают критериям основных средств стоимостью не более 100 тысяч рублей, учитываются в составе ТМЦ по мере их отпуска в эксплуатацию.

2.1.5. Согласно п. 11 ФСБУ 25/2018 арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее - упрощенные способы учета).

2.1.6. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. (Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

2.1.7. При списании оценка материально-производственных запасов производится способом ФИФО.

2.1.8. Нематериальные активы в текущем периоде отсутствуют.

2.1.9. Товары учитываются организацией по фактической себестоимости.

2.1.10. Отражение затрат на строительство МКД ведется на счете 08.33 «Содержание заказчика-застройщика» и квалифицируется как затраты в незавершенном строительстве и отражается в балансе в качестве «Запасы».

2.1.11. Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам отражается в зависимости от вида деятельности или как прочие расходы организации или как расходы на строительство и квалифицируются как «Запасы».

2.1.12. Управленческие расходы, накапливаются на счете 20.33 "Затраты заказчика-застройщика", на конец строительства списываются в себестоимость продаж.

2.1.13. Оценочные обязательства, признанные в связи с предстоящей оплатой отпусков, в конце года отражаются в бухгалтерском учете на счете 96 "Резервы предстоящих расходов".

2.1.14. Организация признает доходы и расходы по методу начисления. Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты.

2.1.15. Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 №126н.

2.1.16. Бухгалтерский учет доходов и расходов осуществляется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 и «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденными соответственно Приказами Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н и № 33н.

2.1.17. Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

2.1.18. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются на счете 97 «Расходы будущих периодов».

2.2. Информация, представленная в бухгалтерской отчетности, сформирована на основании требований российского законодательства о бухгалтерском учете и учетной политике организации. Каких-либо отступлений и нарушений правил ведения учета допущено не было.

3. Финансово-хозяйственная деятельность организации.

3.1. Характеристика деятельности организации за отчетный год.

3.1.1. Доходов, прибыли и рентабельности в 2025 году нет.

В 2025 году организация занималась расселением жильцов аварийного жилья «Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома, подземной автостоянкой» расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск,

Советский район, земельный участок с кадастровым номером 54:35:091377:844».

3.1.2. В 2025 году дивиденды не выплачивались. На 31 декабря 2025 года задолженности по расчетам с учредителем по дивидендам нет.

4. Расшифровка отдельных показателей отчетности.

4.1. стр.1230 Сумма дебиторской задолженности поставщиков и покупателей предприятия по состоянию на 31 декабря 2025 года, составила 18320 тыс. рублей в т.ч.:

№ п/п	Название организации	Общая задолженность, тыс. руб.	Просроченная задолженность	Дебитор
1	ООО «Асес –Строй»	5177,00	-	Поставщик
2	Фельдбуш Владимир Иванович	12310,00	-	% по займам
3	ИГМ МБУ	48,00	-	Поставщик
4	МИФНС России по управлению долгом	50,00	-	Поставщик

5	Новосибирский Инженерный Центр ООО	7,3	-	Поставщик
6	Первый Экспертный Центр ООО	135,00	-	Поставщик
7	СССП ООО	395,00	-	Поставщик
8	УФК по НСО (Управление Судебного департаментов НСО л/с 05511129)	175,00	-	Поставщик
9	Сальдо по ЕНС	2	-	Поставщик
10	Суд.оцен.экспертиза дело №2-2849/2023 от 19.12.2023	20	-	Поставщик

4.3.стр.1520 Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 78 тыс. руб. в т.ч.:

№ п/п	Название организации	Общая задолженность, руб.	Просроченная задолженность	Кредитор
1	Банк Дом.РФ	0,00	-	поставщик
2	УЭВ ФГУП	16,0	-	поставщик
3	Фельдбуш Александр Владимирович	63,00	-	поставщик

Задолженность по заработной плате перед сотрудниками организации на 31 декабря 2025 года нет.

4.4. Основных средств нет.

4.5. стр. 1170 Финансовые вложения на 31.12.2025 года составляют 37 574,7 тыс. руб.

№ п/п	Название Заемщика	Сумма по балансу, тыс. руб.	Подтвержденная задолженность	Срок погашения займа
1	Фельдбуш Владимир Иванович	37 574,00	37 574,00	31.12.2030г.

4.6. стр.1410 Долгосрочные заемные денежные средства на 31.12.2025 года, в т.ч. начисленные проценты составляют 262 817тыс. руб. в т.ч. проценты:

№ п/п	Название Займодавца	Сумма	Подтвержденная задолженность	Срок погашения займа
-------	------------------------	-------	---------------------------------	-------------------------

		по балансу, тыс. руб.		
1	Банк Дом РФ	258 217,00	258 217,00	31.12.2030
2				
3				
4				

Долгосрочные заемные денежные средства на 31.12.2025 года, в т.ч. начисленные проценты составляют 4 599 тыс. руб. в т.ч. проценты:

№ п/п	Название Займодавца	Сумма по балансу, тыс. руб.	Подтвержденная задолженность	Срок погашения займа
1	Фельдбуш Владимир Иванович	4 599,00	4 599,00	31.12.2030

Стр.1510 Краткосрочные заемные денежные средства на 31.12.2025 года – проценты по займам и кредитам 98 884,00тыс.руб

4.7. Пояснения к «Отчету о финансовых результатах»

Стр.2340,стр 2350 Прочие доходы и прочие расходы за 2025 года отсутствовали.

4.8. Пояснения к «Отчету движения денежных средств»

За 2025 год :

Стр. 4120 Платежи-всего составляет 24 315,00тыс.руб.в том числе

Стр.4121 поставщикам(подрядчикам)за сырье,материал, выполненные работы. оказанные услуги
23 674,00тыс руб

Стр.4122 Выплата труда работников составляет 39 тыс.руб
- услуг банка 13974 тыс. рублей

Стр.4129 «Прочие платежи» отражена сумма 602,1 тыс. руб., в том числе:

- НДС поставщиков 146,4 тыс. рублей;

-уплата налогов 455,7 тыс. рублей;

5. Связанные стороны

- Фельдбуш Владимир Иванович

- Фельдбуш Антон Владимирович

- Якунин Виктор Николаевич

- ООО «Росбилд»

- ООО «РНГС АИ»

- ООО «СЗ РНГС»

- ООО «ТРЦ Балтийский»
- ООО «Альянс»
- ООО «Эльбир»
- ООО «Инвест Сервис»
- ООО «Сибтехносервис»
- ООО «РНГС АИ»
- ТСЖ «На Золотодолинской»
- Ассоциация «КВТО «Флагман»
- ООО "СЗ РНГС на Океанской"
- ООО "СЗ САС"
- ООО "СЗ РНГС-ГАЛИЛЕО"
- ООО "СЗ РНГС-Демакова"
- ООО "СЗ РНГС-Инвест"
- ООО «РНГС-Сибирь»
- ООО «СЗ Аврора»

6. Дополнительная информация.

№ п/п	Показатель	2025 год	2024 год	Изменени е в процентах
1	Среднесписочная численность сотрудников, чел.	1	1	0
2	Среднемесячная заработная плата сотрудников, руб.	3,0	1,0	0
3	Затраты на оплату труда, руб.	45,0	18,0	0

7. Численность работающих на отчетную дату 31.12.2025г. составляет 1 человек.

8. Риски хозяйственной деятельности

Информация о рисках хозяйственной деятельности является одной из составляющих системы внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни организации.

Виды рисков:

8.1. Страновые и региональные риски.

Общество осуществляет основную деятельность в Российской Федерации. 24 февраля 2022 года Россия начала специальную военную операцию на Украине. В настоящее время особое значение имеют введенные некоторыми странами экономические санкции. Данный фактор не оказывает влияние на операционную деятельность Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность военных конфликтов, стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

8.2. Правовые риски.

Организация в судебных процессах не участвует. Риски, связанные с изменением валютного, таможенного регулирования и налогового законодательства, малы, т.к. организация пока не ведет обширной деятельности и не получает прибыль.

8.3. Финансовые риски.

Организация имеет рыночный риск, связанный с возможными неблагоприятными последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на товары, работы, услуги.

Кредитные риски – отсутствуют, т.к. организации займы не выдает.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить свои финансовые обязательства. Данный риск отсутствует, т.к. у предприятия имеются ликвидные средства, достаточные для погашения своих обязательств в срок, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию компании.

8.4. Прочие риски

В течение 2025 года основным фактором рисков хозяйственной деятельности являлась общая экономическая ситуация в стране связанная с санкционными мерами стран ЕС и США и военной операции на Украине, был введен ряд ограничительных мер, что повлияло на общий уровень деловой активности участников рынка в сторону понижения.

На экономическую ситуацию в 2025 году воздействуют негативные факторы, усиленные режимом специальной военной операцией, которые отразились во всех сферах экономики и промышленности, в том числе и строительной. Из-за введенных санкционных ограничений были временно нарушены внешнеэкономические отношения с поставщиками материалов, что привело к временному снижению темпов строительства и удорожанию стоимости строящихся объектов. Также необходимостью стало приобретение некоторого оборудования и запасных частей к нему по «параллельному импорту» повлекло за собой его удорожание и увеличение сроков поставки, так как логистические связи были нарушены.

В связи с глобальными политическими и экономическими факторами наблюдался рост курса иностранной валюты к российскому рублю, что повлекло за собой удорожание импортных материалов, запасных частей и оборудования. Обществом были предприняты меры по приобретению материалов у российских поставщиков либо зарубежных поставщиков, не присоединившимся к санкциям.

Обществом для выполнения производственных показателей принимаются максимально возможные меры для снижения влияния возникших последствий указанных рисков. Общество подтверждает, что данные события не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2025 год.

