

ПОЯСНЕНИЯ
к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «МАЙТА» за 2025г.

1. Основные виды экономической деятельности, общие сведения о деятельности ООО «СЗ «МАЙТА» (далее Общество)

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАЙТА»;

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «МАЙТА»;

Юридический адрес: 298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А;

Общество было зарегистрировано 17.02.2023 г.

ООО «СЗ «МАЙТА» в 2025 г. осуществляло следующие основные виды деятельности:

-71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

В Обществе нет филиалов и обособленных подразделений.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников списочного состава Общества за 2025 г. составила: 3 чел.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей.

Руководство текущей деятельностью с 01.01.2025г.-17.06.2025г. осуществлял Генеральный директор Зайцев Алексей Васильевич;

Руководство текущей деятельностью Общества с 18.06.2025 г осуществляется Управляющей организацией - ООО «УК «РЕЗУЛЬТАТ»» (ИНН 9701312741) на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации и Решения единственного учредителя от 17.06.2025 г.

Ключевой персонал:

До 17.06.2025 г. Генеральный директор – Зайцев Алексей Васильевич

Участниками Общества являются:

Участник	на 31 декабря 2025 г., %	на 31 декабря 2024г., %
Зайцев Алексей Васильевич	100	100

На протяжении 2025г. Общество не осуществляло деятельность, подлежащую лицензированию.

Общество имеет разрешение на строительство объекта капитального строительства: «Завершение строительства с возведением комплекса апартаментов на земельном участке с кадастровым номером 90:25:010120:408 по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Таврическая, д.14» от 26.12.2023 г. № 91-RU93311000-3629-2023.

С 01.01.2025г.-09.06.2025г. Бухгалтерский учет вела ИП Пахомова О.В., согласно Договору на оказание бухгалтерских услуг № 32 от 19.05.2023 г.

С 10.06.2025г.-31.12.2025г. Бухгалтерский учет ведет ООО «УК РЕЗУЛЬТАТ», согласно Договора управления б/н от 10.06.2025 г.

Аудит в Обществе осуществляет ООО Аудиторская Фирма «ГЛОБУС-АУДИТ» (сведения внесены в реестр аудиторов и аудиторских организаций – членов СРО НП «ААС» от 07.10.2016г., присвоен основной регистрационный номер 11606049268).

2. Основы составления отчетности, краткое изложение существенных элементов учетной политики, использованных Обществом при подготовке бухгалтерской отчетности за 2025г., раскрытие иной информации

2.1. Основа подготовки

Настоящая отчетность была подписана: 03 марта 2026г.

Согласно приказу № 2 от 25.12.2025 г. в 2025г. была проведена инвентаризация.

Информация о проведенной инвентаризации приведена в таблице:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	примечания
Основные средства, в т.ч.:		Приказ №2 от 25.12.2025 г.
- ППА	31.12.2025	
Нематериальные активы	31.12.2025	
Права интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации	31.12.2025	
Незавершенное производство	31.12.2025	
Денежные средства, денежные документы, ценности, бланки строгой отчетности	31.12.2025	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025	
Расчеты с бюджетом, внебюджетными фондами	31.12.2025	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	31.12.2025	
Отложенные налоговые активы и обязательства	31.12.2025	
Средства на эскроу-счетах по ДДУ	31.12.2025	
Зарегистрированные ДДУ	31.12.2025	
Материальные ценности в эксплуатации	31.12.2025	

Результаты проведенной инвентаризации:

- разницы между учетными и фактическими данными не обнаружены.

2.2. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации стандартов бухгалтерского учета и отчетности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ;
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н;
- Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- Приказа Общества «Об учетной политике для целей бухгалтерского учета» № 3 от 17.02.2023 г.

Бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025г., отчета о финансовых результатах за 2025г., приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств), пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовом и табличном виде.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2025г. по 31.12.2025г.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10 %.

Налогообложение.

Интерпретация руководством Общества и принятие управленческих решений по вопросам налогового учета применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем методам учета, которые четко не прописаны в законодательстве или допускают двоякое толкование. В результате, могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляется возможным. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

В тех случаях, когда существуют законодательная неопределенность или нормы, в отношении которых позволительно больше, чем один вариант толкования, начисление налогов проводится исходя из оценки руководства Общества на основе анализа информации, которая есть в ее распоряжении, включая судебную практику.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Общество находится на общей системе налогообложения. Общество не использует право на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных исчислением и уплатой НДС. Общество является плательщиком налога на прибыль на общих условиях.

2.2 Учетная политика

2.2.1. Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- лицензии и разрешения;
- иные виды НМА.

(Основание: п. 12 ФСБУ 14/2022)

- для программ для ЭВМ: Группа «ЭВМ»;
- для баз данных: Группа «Базы данных»;
- для лицензий и разрешений: Группа «Лицензии»;

В отношении прочих видов НМА все объекты одного вида включаются в одну группу.

Капитальные вложения в нематериальные активы оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения:
- процентов, связанных с капвложениями;
- оценочных обязательств, возникших при осуществлении капвложений;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;

– без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа. Затраты, не включенные в сумму капвложений в НМА, признаются расходами периода, в котором они понесены.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

По НМА, по которым невозможно определить срок полезного использования амортизация не начисляется. Общество проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно в конце отчетного периода, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности. Амортизация таких нематериальных активов начинает начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования» (п.33 ФСБУ 14/2022).

Способ начисления амортизации: линейный.

Начисления амортизации НМА:

- начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухгалтерском учете и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания НМА с бухгалтерского учета. (п.38 ФСБУ 14/2022).

Сроки полезного использования НМА и способ определения амортизации проверяются на необходимость их уточнения на 31 декабря отчетного года.

В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать НМА, срок его полезного использования уточняется. Существенным изменением продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать НМА, признается превышение на 5%.

В течение срока полезного использования НМА начисление амортизационных отчислений не приостанавливается. Исключение — случай, когда ликвидационная стоимость объекта НМА становится равной его балансовой стоимости или превышает ее.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде (п. 34, 35 ФСБУ 14/2022).

После признания объекта НМА оценивается в бухгалтерском учете:

- по первоначальной стоимости;

Общество не проверяет нематериальные активы на обесценение.

2.2.2. Основные средства и капвложения. Аренда.

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», учет капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Основные средства после признания в бухгалтерском учете учитываются:

- по первоначальной стоимости.

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

Способ начисления амортизации объектов основных средств:

- линейный.

Момент начала и прекращения начисления амортизации объекта основных средств:

- начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Объекты основных средств стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу учитываются в составе запасов и списываются на расходы единовременно после ввода в эксплуатацию.

Потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе «прочих расходов».

Общество проверяет на обесценение группы основных средств на отчетную дату, если стоимость группы ОС существенна. Уровень существенности равен 15 процентам от величины показателя строки «Основные средства» баланса. По группам основных средств, стоимостью менее уровня существенности переоценка не производится. (Основание пункт 7.4 ПБУ 1/2008, п. 45 ФСБУ 6/2020).

Ликвидационная стоимость отдельных объектов основных средств признается равной нулю (п. 31 ФСБУ 6/2020).

Аренда.

Учет арендных обязательств ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (п.п. 10,17,18 ФСБУ 25/2018).

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

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

Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Способ амортизации прав пользования:

- линейный.

Момент начала и прекращения начисления амортизации ППА:

- начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

2.2.3. Материально-производственные запасы.

Учет МПЗ (далее материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Аналитический учет материалов ведется по следующим видам (однородным группам):

- горюче-смазочные материал;
- специальные инструменты, специальные приспособления (далее специальная оснастка);

- специальная одежда, срок эксплуатации которой, согласно нормам выдачи, не превышает 12 месяцев;
- строительные материалы;
- активы стоимостью до 100 000,00 (ста тысяч) рублей включительно, учитываемые в составе МПЗ;
- запасные части;
- металлолом;
- отходы, содержащие драгоценные металлы;
- прочие материальные запасы.

Авансы под приобретение и создание запасов раскрываются в соответствующей строке указанного вида запасов.

Основание: п. 45, 45 ФСБУ 5/2019.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. (Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019)

ФСБУ 5/2019 не распространяется на материальные ценности других лиц, находящиеся у Общества в связи с оказанием ею этим лицам услуг:

- по хранению;
- по продаже по агентским договорам;
- по договорам комиссии;
- складского хранения;
- транспортной экспедиции.

В целях обеспечения сохранности этих запасов и надлежащего контроля за их движением, их учет осуществляется на отдельном забалансовом счете 001.

Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

МПЗ учитываются на счетах бухгалтерского учета по их фактической себестоимости, которая включает все фактические затраты на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. Не включаются в фактические затраты на приобретение МПЗ общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением МПЗ.

Транспортно-заготовительные расходы и прочие расходы, возникающие при приобретении МПЗ, непосредственно относящиеся к конкретной номенклатуре МПЗ, их величина напрямую включается в фактическую себестоимость МПЗ, учитываемую на соответствующем субсчете к счету 10 «Материалы».

Учет выбытия МПЗ

Списание МПЗ производится по фактическим затратам по способу средней себестоимости путем расчета средней стоимости материала в момент его выбытия (среднескользящая оценка).

Оценка МПЗ по средней себестоимости производится по каждой номенклатуре МПЗ путем деления общей себестоимости данной номенклатуры МПЗ на их количество, складывающихся, соответственно, из себестоимости и количества остатка на начало периода и поступивших МПЗ данной номенклатуры с начала периода до момента его выбытия.

Списание МПЗ производится по фактическим затратам по способу средней себестоимости путем расчета средней стоимости материала в момент его выбытия (среднескользящая оценка).

Оценка МПЗ по средней себестоимости производится по каждой номенклатуре МПЗ путем деления общей себестоимости данной номенклатуры МПЗ на их количество, складывающихся, соответственно, из себестоимости и количества остатка на начало периода и поступивших МПЗ данной номенклатуры с начала периода до момента его выбытия.

Резерв под обесценение запасов не создается.

Резерв под обесценение запасов создается по отдельным группам (видам) аналогичных или связанных запасов.

Общество создает резерв под обесценение в случае заключения договора на продажу товаров или готовой продукции по цене ниже их балансовой стоимости, выручка по которому ещё не признана. Резерв создается на разницу в размере превышения фактической себестоимости запасов и ценой их продажи.

Основание Рекомендация Фонда НРБУ БМЦ Р-19/2011-КпР.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде в связи с продажей запасов.

Основание п 31 ФСБУ 5/2019.

Если чистая стоимость продажи материалов, под снижение стоимости которых ранее был создан резерв, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится на прочие доходы текущего отчетного периода.

Основание п 30 ФСБУ 5/2019, п 4 ПБУ 21/2008, п 7 ПБУ 9/99.

2.2.4. Дебиторская задолженность.

Общество создает резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности в т.ч. по авансам выданным.

С целью правильности формирования резерва по сомнительным долгам Общество формирует комиссию по оценке сомнительных долгов.

Основанием для создания резерва по сомнительным долгам служит соблюдение принципа осмотрительности в суждениях и оценках (требование осмотрительности) таким образом, чтобы активы и доходы не были завышены, а обязательства и расходы не были занижены.

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 (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Решение о признании дебиторской задолженности сомнительной и необходимости формирования в отношении такой задолженности резерва по сомнительным долгам принимается уполномоченной комиссией и оформляется документально.

Резервы по сомнительным долгам используются в качестве источника, за счет которого производится списание с баланса общества безнадежных долгов, ранее признанных сомнительными.

Безнадежными долгами (долгами, нереальными к взысканию) признаются те долги перед Обществом, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения на основании акта государственного органа или ликвидации Общества.

В случае, если резерв по задолженности, признанной безнадежной, не создавался, величина такой задолженности при списании подлежит включению в состав прочих расходов.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном месяце на покрытие безнадежных долгов, переносится на следующий отчетный месяц.

В бухгалтерском учете величина созданного резерва отражается на счете 63 «Резерв по сомнительным долгам», в бухгалтерском балансе величина дебиторской задолженности представляется за минусом резерва по сомнительным долгам.

2.2.5. Доходы, в т.ч.

Учет доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы от выполнения функций застройщика в рамках долевого строительства;
- доходы от реализации готовой продукции;
- доходы от передачи в аренду собственного или арендованного недвижимого имущества.

Доход от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Выручка от выполнения функций застройщика определяется на момент подписания передаточных актов с участниками долевого строительства.

Выручка от реализации готовой продукции признается методом начисления по мере реализации продукции и перехода права собственности к покупателю.

Выручка от передачи в аренду недвижимого имущества признается в отчетном периоде по мере оказания услуг.

В составе прочих доходов организации учитываются:

- доходы в виде процентов по выданным займам;
- доходы в виде процентов, начисляемых банком за пользование денежными средствами организации;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году.

2.2.6. Расходы, в т.ч.

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

К расходам по обычным видам деятельности относятся:

- расходы, связанные с возведением объектов долевого строительства;
- расходы, связанные с изготовлением и продажей готовой продукции, приобретением и продажей товаров, выполнением работ, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда (в том числе страховые взносы) по сотрудникам организации, непосредственно занятым в выполнении работ, оказании услуг, производстве продукции;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при изготовлении продукции, выполнении работ, оказании услуг.

Расходы, напрямую связанные с возведением объектов долевого строительства, включаются в себестоимость и отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 20.01 «Основное производство» в периоде их возникновения.

Основание: п.24 ФСБУ 5/2019 «Запасы»

Управленческие расходы, связанные с выполнением Обществом функций Застройщика по долевого строительству, с момента начала строительства учитываются по дебету счета 20.01 в составе «затрат Застройщика на ОДС» в периоде их возникновения.

Основание: п.9 ПБУ 10/99, ст. 18 ФЗ-214 от 30.12.2004 г.

Коммерческие расходы: расходы на рекламу, продвижение продукции, привлечение участников долевого строительства (дольщиков) с момента начала строительства учитываются по дебету счета 20.01 в составе «затрат Застройщика на ОДС» в периоде их возникновения. В момент завершения строительства и расчета себестоимости коммерческие расходы не признаются расходами, связанными со строительством, и списываются в составе прочих расходов по счету 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения».

В составе прочих затрат учитываются затраты, которые не попадают под критерий расходов согласно ст.18 ФЗ-214 от 30.12.2004 г. Прочие затраты, накопленные на счете 91.02

«Прочие расходы» на конец каждого отчетного периода, списываются на финансовый результат.

Основание: п.14 ПБУ 10/99

2.2.7. Финансовый результат от выполнения функций Застройщика

Финансовый результат от выполнения функций застройщика Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе оборотных активов по строке Запасы Бухгалтерского баланса.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов - на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;

- объекты (помещения), не заключены предназначенные для продажи (по которым договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции. Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи последнего передаточного акта помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства), — при условии получения разрешения на ввод.

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора.

2.2.8. Учет расходов по займам и кредитам, в т.ч.

Раскрытие информации в отношении учета хозяйственных операций, осуществляемых Обществом в связи с исполнением обязательств, возникших из кредитных договоров, договоров займа осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Начисление процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), производится равномерно на пропорционально временной основе, независимо от условий предоставления займа (кредита).

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности и кредиторская задолженность по полученным займам и кредитам разделяется на долгосрочную и краткосрочную.

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам (проценты по полученным займам и кредитам, проценты по векселям, проценты и (или) дисконт по облигациям, дополнительные расходы по займам и кредитам), учитываются обособлено от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) и признаются прочими расходами соответствующего отчетного периода.

Проценты по целевым кредитам (займам), полученным от кредитной организации или от учредителей общества на оплату расходов по созданию объектов долевого строительства, включаются в затраты на строительство такого объекта и учитываются на счете 20 «Основное производство».

(Основание: п. 7 ПБУ 15/2008)

Проценты, начисленные по займам, используемым организацией в качестве финансовых вложений, признаются прочими расходами отчетного периода и учитываются на счете 91.02 «Прочие расходы».

Проценты, начисленные по займам, полученным организацией на пополнение оборотных средств и не связанным с созданием объектов долевого строительства, учитываются на счете 20 в составе затрат, не увеличивающих стоимость возводимых объектов долевого строительства, до момента окончания строительства, после чего списываются в прочие расходы по обычным видам деятельности.

2.2.9. Способы оценки имущества.

Оценка имущества и обязательств, для их отражения в бухгалтерском учете, производится в денежном выражении (п. 1 ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ).

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку.

Имущество, полученное на безвозмездной основе, оценивается по рыночной стоимости на дату его отражения в бухгалтерском учете.

Имущество, произведенное в самой Обществе, оценивается по стоимости его изготовления.

2.2.10. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков.

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости» (п.5, п.23 ПБУ 23/2011)

Денежные средства в отчете о движении денежных средств формируются, как денежные потоки от текущих и финансовых операций.

Операций с денежными эквивалентами не осуществлялось.

Операции с иностранной валютой Обществом не осуществляются.

Свернутое отражение денежных потоков

Случаев свернутого отражения в учете денежных средств не имеется.

2.2.11. Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н».

Общество создает следующие оценочные обязательства
- неиспользованные отпуска работников.

Расчет резерва по неиспользованным отпускам осуществляется на основании данных бухгалтерского учета о заработной плате сотрудников за предыдущий отчетный период (12 месяцев) и о количестве заработанных каждым сотрудником дней отпуска на каждую отчетную дату.

Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

2.2.12. Учет расчетов по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ 18/2002 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

Общество в целях исчисления налога на прибыль использует метод начисления. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных декларации по налогу на прибыль.

Учет постоянных и временных разниц формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли (абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02). При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

Суммы текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль отражаются на отдельных субсчетах счета 99 «Прибыли и убытки».

2.2.13. Изменения в Учетной политике для целей бухгалтерского учета

В Учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2025 год внесены изменения в связи с переходом на учет по ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», внесены изменения в Учетную политику для целей бухгалтерского учета по учету целевых кредитов (займов), доходов и расходов, финансовому результату от выполнения функций застройщика. Изменения, внесенные в Учетную политику, позволяют повысить достоверность отражения фактов хозяйственной деятельности Общества.

В 2025 году хозяйственные операции оформлялись на первичных документах, составленных на унифицированных формах, а при их отсутствии – на самостоятельно разработанных формах первичных учетных документов, порядок проведения инвентаризации имущества не изменялся.

РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.

Числовые показатели раскрыты в табличных пояснениях в соответствующих таблицах.

3. Нематериальные активы

Числовые показатели, характеризующие нематериальные активы, раскрыты в таблицах:

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы.

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

В Таблице 3.1. «Наличие и движение нематериальных активов» отражен объект НМА - приобретенная по договору купли-продажи № б/н от 30.05.2023 г. уступка права аренды земельного участка с кадастровым номером 90:25:010120:408 площадью 8 207 м2.

На 31 декабря 2025 г. в учете не числились полностью амортизированные нематериальные активы.

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения сроков полезного использования, а также способов определения амортизации нематериальных активов.

Тест на обесценение нематериальных активов не проводился в связи с отсутствием признаков обесценения.

4. Основные средства

Числовые показатели, характеризующие основные средства, раскрыты в таблицах:

4.1. Наличие и движение основных средств

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

4.3. Амортизируемые и неамортизированные основные средства

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

По состоянию на 31 декабря 2025 г. у Общества не числятся собственные основные средства.

Раскрытие информации в отношении полученных в аренду объектов

Информация о заключенных Обществом договорах аренды, действующих в отчетном периоде:

<i>Арендодатель</i>	<i>Предмет аренды</i>	<i>Срок аренды</i>	<i>Дата начала срока аренды</i>
Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Ялта Республики Крым	Земельный участок площадью 8207 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Таврическая, дом 14, кадастровый номер 90:25:010120:408	до 22.04.2069г. (по условиям договора аренды) до 31.07.2029г. ППА	30.05.2023г.

Общество не признает предметы аренды в качестве права пользования активом (ППА) и обязательств по аренде (ОА) к следующим договорам аренды (при наличии объекта учета) (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- срок аренды которых не превышает 12 месяцев;

- рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 тыс. руб.

По объекту аренды – часть нежилого здания 9м2, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А по Договору аренды № 22/2025 от 20.11.2025 г. применено право не признавать предмет аренды в качестве пользования активом и обязательство по аренде в соответствии с п. 11 и п. 12 ФСБУ 25/2018.

В отчетном периоде Общество не передавало в аренду объекты основных средств.

5. Запасы

Числовые показатели, характеризующие наличие и движение запасов, раскрыты в

таблицах:

6.1. Наличие и движение запасов

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н (далее ФСБУ 5/2019).

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости (затратам на их приобретение или изготовление).

В строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражаются затраты по незавершенному строительству объектов, по которым Общество выступает Застройщиком, действующим на основании Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

В строке Баланса 1210 «Запасы» отражены авансы поставщикам и подрядчикам на выполнение работ и поставку материалов в сумме 177 522 тыс. руб.

В строке Баланса 1210 «Запасы» отражены затраты Застройщика в сумме 63 598 тыс. руб.

Материально-производственные запасы, принадлежащие Обществу и по состоянию на 31.12.2025 г.:

- находящиеся в пути не числятся
- переданные на хранение не числятся.

Резерв под обесценение запасов в отчетном периоде не создавался в виду отсутствия признаков обесценения.

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав:

По состоянию на 31.12.2025 г., Объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое здание, площадью 3 279,6 кв. м, степень готовности объекта незавершенного строительства, 57%, кадастровый номер: 90:25:010122:257, расположенный на земельном участке 90:25:010120:408 по договору ипотеки № 1132-128/23-НКЛ от 27.12.2023 г. находится в залоге у банка ВТБ (ПАО).

6. Дебиторская задолженность

Числовые показатели, характеризующие дебиторскую задолженность, раскрыты в таблицах:

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 г. дебиторская задолженность составила 805 тыс. руб.

(тыс.руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Дебиторская задолженность за товары, работы, услуги	805	133	-
Дебиторская с разными дебиторами и кредиторами	-	0	-
Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом	-	0	-
Дебиторская задолженность по неисключительным правам	-	0	-
Итого:	805	133	0

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению.

Резерв по сомнительным долгам в отчетном периоде не создавался в виду отсутствия сомнительной задолженности.

7. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

В строке 1220 отражается дебетовое сальдо по счету 19.

В соответствии с п. 4 ст. 170 НК РФ Общество, осуществляя как облагаемые НДС, так и не облагаемые НДС операции, ведет отдельный учет НДС. Порядок и основные принципы распределения входящего НДС закреплены в Разделе «Учет входящего НДС по основной деятельности Общества» Учетной политики для целей налогообложения.

Предъявленные продавцами товаров (работ, услуг) имущественных прав суммы НДС распределяются и соответственно либо учитываются в себестоимости строящихся объектов недвижимости по окончании строительства, либо принимаются к вычету согласно налоговому учету Общества и НК РФ.

Расшифровка к строкам 1220:

тыс. руб.			
Код строки	Наименование показателя	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
1220	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	192 020	36 572

8. Обязательства

Числовые показатели, характеризующие обязательства Общества, раскрыты в таблицах:

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

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

8.3. Оценочные обязательства

Кредиторская задолженность

Наличие кредиторской задолженности в отчетном периоде по состоянию на 31 декабря раскрывается в Таблице:

(тыс.руб.)			
Вид задолженности	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги	7 514	3 563	40 005
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в т.ч. задолженность по услугам банка)	8 318	3 074	111
Кредиторская задолженность по налогам и сборам	60	20	28
Гарантийные удержания	32 896	6 441	0
Итого задолженность	48 788	13 098	40 144

В том числе:

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам и сборам по состоянию на 31 декабря включает:

тыс.руб.			
Вид налога	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Налог на имущество	0	0	0
Налог на доходы физических лиц	0	0	0
Штрафы и пени	0	0	0
Прочие (страховые взносы по единому тарифу)	60	20	28
Итого задолженность по налогам и сборам	60	20	28

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря отсутствует.

Обязательства по аренде (стр.1450 +1520 Баланса).

По состоянию на 31.12.2025г. арендные обязательства имели следующую структуру:
тыс.руб.

Виды обязательств	2025 г.		2024 г.		2023 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Арендные обязательства (ППА аренда земли)	2 411	574	3385	651	3202	1190
Итого	2 411	574	3385	651	3202	1190

- В долгосрочных: арендные обязательства, начисленные по договору аренды земельного участка б/н от 23.04.2020 г., срок погашения которых превышает один год после отчетной даты;

- В краткосрочных: арендные обязательства по договору аренды земельного участка б/н от 23.04.2020 г. на 12 месяцев периода, следующего за отчетным

Текущий налог на прибыль (строки 1180 и 1420 Баланса)

Учет расчетов по налогу на прибыль осуществляется в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Сумма текущего налога на прибыль определяется по данным налоговой декларации по налогу на прибыль. Сумма начисленного налога на прибыль за отчетный период составила 0 тыс. руб.

Временные разницы между данными бухгалтерского и налогового учета при расчете налога на прибыль приводят к формированию отложенных налоговых активов, которые уменьшают сумму налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Сумма отложенных налоговых активов отражена по строке 1180 Баланса и составила 769 тыс. руб., в том числе:

- убытки прошлых лет — 475 тыс. руб.;
- арендные обязательства — 294 тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства формируются за счет разниц между данными бухгалтерского и налогового учета при расчете налога на прибыль, и приводят к увеличению налога на прибыль в следующих отчетных (налоговых) периодах

Сумма отложенных налоговых обязательств отражена по строке 1420 Баланса и составила 3 337 тыс. руб., в том числе:

- кредиторская задолженность — 418 тыс. руб.;
- незавершенное производство — 2 359 тыс. руб.;
- арендные обязательства — 560 тыс. руб.

9. Обеспечения обязательств

Общество является заказчиком-застройщиком и осуществляет деятельность в рамках закона Федерального закона 214-ФЗ.

В отчетном периоде Общество не выдавало обеспечения обязательств и платежей.

В предыдущем отчетном периоде Общество выдавало обеспечение по кредитному договору № 128/23-НКЛ:

- ипотека права аренды земельного участка площадью 8 207 кв. м, кадастровый номер 90:25:010120:408, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Таврическая, д.14;

- ипотека объекта незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое здание, площадью 3 279,6 кв. м, степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 57, кадастровый номер: 90:25:010122:257, расположенного на земельном участке 90:25:010120:408;

В отчетном периоде Общество получало обеспечение обязательств и платежей от участников долевого строительства на счета Эскроу. Поступление денежных средств на счета Эскроу учитывается на забалансовом счете 076 «Средства на ЭСКРОУ-счетах по ДДУ» и составляет по состоянию на 31.12.2025 г. - 1 046 080 тыс. руб.

Числовые показатели, характеризующие полученные и выданные обеспечения обязательств, раскрыты в таблице 9. Обеспечения обязательств

10. Доходы и расходы Общества

Числовые показатели, характеризующие расходы по обычным видам деятельности, раскрыта в таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

В строке 2350 «Прочие расходы» отражены расходы:

Статья расходов	(тыс.руб)	
	За 2025 год	За 2024 год
Прочие налоги		
Курсовые разницы		
Расходы от выбытия ТМЦ		
Расходы от выбытия ОС, НМА		
Списание дебиторской задолженности		
Резерв по сомнительным долгам		
Государственная пошлина по расторгнутым ДДУ	67	
Расходы на услуги банков (комиссия)	53	128
Штрафы, начисленные ФНС		1
Прочие		
Корректировка суммы резерва на оплату бонусов		
Итого	120	129

В строке 2220 отчета о финансовых результатах отражены управленческие расходы, структура которых была следующей:

Управленческие расходы (статьи затрат)	тыс.руб.	
	2025 г.	2024 г.
Зарплата	-	370
Аренда помещения	-	60
Бухгалтерские услуги	-	420
Нотариальные услуги	-	66
Услуги доставки	-	13
Малоценное оборудование	-	286
Прочие затраты	-	46
Итого	0	1261

11. Государственная помощь

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь из бюджета.

12. Расходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2025 г. в строке 1260 «Прочие внеоборотные активы»: отражены расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев после отчетной даты, а также НДС с авансов выданных.

Затраты, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, Общество разграничивает на активы и расходы, с целью списания таких затрат на расходы, по назначению, равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расшифровка к строке баланса 1260:

Код строки	Наименование показателя	Остаток на начало отчетного периода	Остаток на конец отчетного периода
1260	Прочие оборотные активы, в том числе:	98	21 917
	ИС битрикс	98	95
	Биззера.РУ ООО		222
	Датекс СОФТ ООО		2
	ПФ СКБ Контур АО		3
	Управляющая компания АРТСОФТЕ ООО		8
	НДС с авансов выданных	-	21 587

тыс. руб.

13. Капитал и резервы

13.1. Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2025 г. зарегистрированный и оплаченный уставный капитал составил: 10 тыс. руб., что соответствует размеру, утвержденному в Уставе Общества.

13.2. Добавочный капитал (строка 1350 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2025 г. величина Добавочного капитала составила 30 тыс. руб., внесен в отчетном периоде на основании Решения единственного участника от 11.08.2025 г. в виде финансовой помощи от учредителя.

Чистая прибыль(убыток) отчетного периода:

В отчетном периоде Обществом получен убыток в размере 93 тыс. руб. Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, иных видов деятельности Общество не осуществляет. В отчетном периоде Общество не получало доходов от основного вида деятельности.

14. Заемные средства

Заемные средства в тыс.руб. по состоянию на 31 декабря включали:

Тыс.руб.

	2025 г.		2024 г.		2023г.	
	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства
Кредиты банков	-	1 389 979	-	307 756	-	0
Займы	-	119 791	-	79 244	-	73 195
Проценты по кредитам и займам	-	61 847	-	3 738	-	0
Итого заемные средства	0	1 571 617	0	390 738	0	73 195

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2025 г. имели следующую структуру:

тыс.руб.

Наименование	Остаток на 31.12.2025 г.	Годовая процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Кредиты или займы				

Кредиты в рублях по договору: № 128/23-НКЛ от 09 ноября 2023 г.	1 389 979	До 9,5 %	31.03.2030	Предоставленные обеспечения по договору раскрыты под табличной частью
Займы в рублях по договору: Соглашение к Договорам займа б/н от 30.04.2025 г.	119 711	30%	31.03.2031	-
Займы в рублях по договору: б/н от 31.05.2025	30	30%	31.03.2031	-
Займы в рублях по договору: 1/25 от 17.01.2025	50	30%	30.06.2032	-
Проценты по кредитам и займам:	61 847	-	-	-
Итого: заемных средств(стр.1410+1510)	1 571 617			
В т.ч. краткосрочных (стр.1510), в т.ч.	0			
Проценты по краткоср.	0			

Общество привлекает целевой кредит по Кредитному договору (невозобновляемая кредитная линия) № 128/23-НКЛ от 09.11.2023 г. для финансирования объекта долевого строительства «Комплекс апартаментов с помещениями общественного назначения по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Таврическая, 14».

Предоставленные обеспечения по Кредитному договору № 128/23-НКЛ от 09.11.2023 г.:

- Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 1132-128/23-НКЛ от 27.12.2023 следующих объектов: Объект № 1 - право аренды земельного участка, общей площадью 8 207 +/- 32 кв. м, находящегося по адресу: Республика Крым, г Ялта, ул. Таврическая, д 14, кадастровый номер 90:25:010120:408, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: туристическое обслуживание; Объект № 2 - залог объекта незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое здание, площадью 3279,6 кв.м, степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 57, кадастровый номер 90:25:010122:257.

- Договор залога имущественных прав №412-128/23-НКЛ от 17.04.2024 г.;

- Залог прав по Договору банковского счета (залоговый счет) №876-128/23-НКЛ от 09.11.2023 г.

15. Связанные и аффилированные стороны.

Информация с перечнем связанных и аффилированных сторон и об операциях со связанными и аффилированными сторонами, необходимая в соответствии с ПБУ 11/2008, представлена в таблице:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной и аффилированной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной и аффилированной
1	Зайцев Алексей Васильевич	Республика Крым, г. Ялта, ул. Тимирязева, д. 39, кв. 107	Учредитель общества с долей в Уставном капитале 100%, конечный бенефициар
2	ИП Зайцев Алексей Васильевич	Республика Крым, г. Ялта, ул. Тимирязева, д. 39, кв. 107	Через учредителя
3	ООО «УК «РЕЗУЛЬТАТ» ИНН 9701312741	105082, г. Москва, пер. Переведеновский 13, строение 18, помещ. 3п	Управляющая компания, выполняющая функции ЕИО Общества
4	ООО «Пультьс Крыма» ИНН 9103101800	298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35а	Через учредителя, 100 % доли в УК

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «МАЙТА» за 2025г.

5	ООО «СЗ «СПРИНТ» ИНН 9103103237	298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А	Через учредителя, 100 % доли в УК
6	ООО «СЗ «ЗНАК УДАЧИ» ИНН 9103103477	298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А	Через учредителя, 100 % доли в УК
7	ООО «СЗ «РЕШЕНИЕ» ИНН 9103103773	298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А	Через учредителя, 100 % доли в УК
8	ООО «СЗ «ВЕРШИНА» ИНН 9103104270	298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А	Через учредителя, 100 % доли в УК
9	ООО «СЗ «КЛЮЧ» ИНН 9103104618	298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А	Через учредителя, 80 % доли в УК
10	ООО «НАПРАВЛЕНИЕ» ИНН 9103104819	298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А	Через учредителя, 100 % доли в УК
11	ООО «ПРОГРЕСС» ИНН 9103105040	298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А	Через учредителя, 100 % доли в УК
12	ООО «СЗ «ПЕРСПЕКТИВА» ИНН 9303039028	283001, Донецкая народная республика, г. Донецк, б-р Пушкина, д. 13	Через учредителя, 100 % доли в УК
13	ООО «СЗ «ЛИДЕР» ИНН 9103105361	298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А	Через учредителя, 99 % доли в УК
14	ООО «ЮГ-СПЕЦ-СЕРВИС» ИНН 9102204017	295034, Республика Крым, г. Симферополь, б-р им. Франко, д.4	Директор Общества/ Через учредителя, 100 % доли в УК
15	ООО «ОРИОН» ИНН 9103106929	298600, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта, Южнобережное шоссе, зд. 35А	Через учредителя, 100 % доли в УК
16	МЕРЕНКОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА	105082, г. Москва, пер. Переведеновский 13, строение 18, помещ. 3п	Директор Управляющей компании, выполняющая функции ЕИО Общества

Операции со связанными и аффилированными сторонами в 2025г.

№ п/п	Наименование	Основание, в силу которого сторона признается связанной и аффилированной	Характер операций	Объем операций за год, тыс. руб.	Форма расчетов, сроки завершения расчетов	Сумма по незавершенным операциям, тыс. руб.
1	ООО «УК «РЕЗУЛЬТАТ» ИНН 9701312741	Управляющая компания, выполняющая функции ЕИО Общества	Расчеты по услугам	21 000	Безналичные	0
2	Зайцев Алексей Васильевич	Учредитель общества с долей в Уставном капитале 100%	Получение займа Безвозмездная помощь	30 30	Безналичные	0
3	ООО «СЗ «ЛИДЕР» ИНН 9103105361	Через учредителя, 99 % доли в УК	Получение займов	50 (займ) 14 (%)	Безналичные, 30.06.2032	64

По состоянию на 31.12.2025 г. по задолженности со связанными и аффилированными лицами резерв по сомнительным долгам не начислялся.

16. Вознаграждение управленческому персоналу Общества и суммы операций по ним.

тыс. руб.

ФИО/должность	Сумма начисленных вознаграждений	
	<i>Краткосрочные вознаграждения</i> – суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты, в том числе	<i>Долгосрочные вознаграждения</i> – суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты

	оплата труда за отчетный период, включая премирование, начисленные налоги на оплату труда и иные обязательные платежи, оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде, оплата медицинского обслуживания и прочие выплаты социального характера			
	2025 г.	2024 г.	2025 г.	2024 г.
Зайцев Алексей Васильевич, генеральный директор до 17.06.2025 г.	486 223,89	353 477,34		

Руководство текущей деятельностью Общества с 18.06.2025 г осуществляется Управляющей организацией - ООО «УК «РЕЗУЛЬТАТ»» (ИНН 9701312741) на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации и Решения внеочередного общего собрания участников от 17.06.2025 г.

Вознаграждение за 2025год составило 21 000 тыс.руб.

17. Существующие и потенциальные иски против Общества.

Общество не участвует в судебных разбирательствах.

18. Политика управления финансовыми рисками

Кредитный риск.

Наиболее крупный кредитный риск Общество получает по дебиторской задолженности. При заключении сделок с новыми контрагентами (клиентами) Общество оценивает платежеспособность потенциального контрагента. Операции с новыми клиентами осуществляются на основе частичной или полной предварительной оплаты. Дебиторская задолженность подлежит постоянному мониторингу. При получении информации об изменениях платежеспособности контрагента в негативную сторону, возникший, в связи с этим риск оценивается и принимается во внимание при начислении резерва сомнительных долгов. В связи с этим, руководство считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков.

Риск по финансовым обязательствам.

Общество анализирует сроки платежей, связанных с дебиторской задолженностью и другими финансовыми активами, а также прогнозные потоки денежных средств от операционной деятельности.

Риск ликвидности.

Риск потери ликвидности представляет собой риск того, что Общество не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения.

Задачей Общества является поддержание баланса между непрерывным финансированием и гибкостью в использовании кредитных средств, предоставленных поставщиками и банками. Общество проводит анализ задолженности по срокам погашения и планирует свою ликвидность в зависимости от ожидаемого срока исполнения обязательств. В случае недостаточной ликвидности Общество может привлечь внешние источники финансирования.

Процентный риск.

Общество привлекает долгосрочный кредит в банке в национальной валюте, с целью финансирования затрат застройщика на строительство объекта.

Общество не имеет существенных активов, приносящих процентный доход.

19. Прекращаемая деятельность

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности Общества не происходило.

20. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем.

Стоимость чистых активов Общества на конец отчетного периода меньше размера Уставного капитала (10 тыс. руб.) и составляет - (минус) 4 430 тыс. руб. Бухгалтерские отчеты подготовлены на основе допущения о непрерывности деятельности.

Отрицательная величина чистых активов обусловлена спецификой деятельности строительной отрасли Общества. Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется после окончания строительства и ввода в эксплуатацию объекта строительства.

Общество имеет разрешение на строительство 91-RU93311000-3629-2023 на завершение строительства с возведением комплекса апартаментов на земельном участке с кадастровым номером 90:25:010120:408 по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Таврическая, д. 14.

Ввод в эксплуатацию объекта запланирован в 26.03.2029г.

В течение 2022 - 2025 г. в отношении Российской Федерации рядом стран объявлены пакеты экономических санкций.

Рост геополитической напряженности с февраля 2022 г. оказывает влияние на деятельность российских компаний из различных отраслей. Общество учитывает риск усиления внешнего давления на экономику России и возможности введения новых санкций.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство считает, что в сложившихся условиях 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 Общество.

Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в ближайшем будущем.

21. Отчетность по сегментам.

Общество не имеет сегментов и не составляет ним отчетность.

22. Чрезвычайные и условные факты хозяйственной деятельности.

В отчетном периоде чрезвычайные события и условные факты не происходили

23. События после отчетной даты.

События, способные оказать существенное влияние на финансовое состояние и результаты деятельности Общества с 31.12.2025 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «УК «РЕЗУЛЬТАТ»

 Т.А. Меренкова

Дата: «03» марта 2026г.

