

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«Клевер»

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
за 2025 г.

| Оглавление | с. |
|---|----|
| 1 Общие сведения | 2 |
| 2 Учетная политика | 4 |
| 3 Критерий существенности | 9 |
| 4 Формы отчетности | 10 |
| 5 События после отчетной даты | 10 |
| 6 Пояснения к показателям бухгалтерского баланса | 10 |
| 6.1 Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства | 10 |
| 6.2 Запасы | 11 |
| 6.3 Дебиторская задолженность | 12 |
| 6.4 Капитал | 12 |
| 6.5 Займы и кредиты полученные | 12 |
| 6.6 Кредиторская задолженность | 13 |
| 6.7 Оценочные обязательства | 13 |
| 7 Экономическая среда, в которой общество осуществляет свою деятельность | 14 |
| 8 Пояснения к показателям отчета о движении денежных средств | 14 |
| 9 Специальные пояснения | 17 |
| 9.1 Информация по сегментам | 17 |
| 9.2 Информация о связанных сторонах | 17 |
| 9.3 Информация об объектах аренды | 19 |
| 9.4 Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам | 20 |
| 9.5 Информация об изменениях оценочных значений | 20 |
| 9.6 Информация об экологической деятельности | 20 |
| 9.7 Информация о рисках хозяйственной деятельности | 20 |
| 10 Непрерывность деятельности | 21 |
| 11 Прочие пояснения | 21 |

1. Общие сведения

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Клевер», краткое наименование: ООО «СЗ «Клевер» (далее – Общество), создано 11.09.2023 г., зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Бурятия за № 1230300006716 от 11.09.2023 года.

На момент создания Общество имело полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Этномир-Музей Бурятии».

04.12.2023 г. Общество переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Авиатор» (протокол общего собрания участников №2 от 04.12.2023 г.).

01.02.2024 г. утверждено новое наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авиатор» (протокол общего собрания участников №3 от 01.02.2024 г.).

31 мая 2024 г. Общество переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Клевер» (протокол общего собрания участников №4 от 31.05.2024 г.).

ИНН 0300017164, дата постановки на учет в налоговом органе 11.09.2023 года.

Организационно-правовая форма/форма собственности согласно Классификатору организационно-правовых форм хозяйствующих субъектов (ОКОПФ) 12300 – общества с ограниченной ответственностью, код собственности по Классификатору форм собственности (ОКФС) 42 - смешанная российская собственность с долей собственности субъектов Российской Федерации.

Место нахождения Общества: 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Профсоюзная, дом № 35.

Контактные данные:

номер телефона: 89244587977

адрес электронной почты: ipoteka@ipotekarb.ru

Основные виды экономической деятельности Общества - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества, покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений.

Высший орган управления Обществом - общее собрание участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – генеральным директором (в рамках полномочий, предусмотренных Уставом Общества), срок действия полномочий – 3 года.

Руководитель Общества: генеральный директор Башитова Мария Алексеевна.

Главный бухгалтер: Ламаева Сэсэгма Владимировна.

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности прежде всего путем создания культурной среды, пропагандирующей честность, ответственность и качество исполнения.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству РФ, контроль за движением имущества и выполнением обязательств обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности Работников в соответствии с должностными инструкциями и трудовыми договорами;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- проведения инвентаризации активов и обязательств;

- проведения сверок с контрагентами;
- анализа жалоб, претензий, судебных разбирательств;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения;
- организации хранения ценностей.

Размер уставного капитала Общества составляет 10,0 тыс. рублей (оплачено 100%).

Изменений размера уставного капитала в течение 2025 года не производилось.

Единственным участником Общества на 31.12.2025 г. является:

- Акционерное общество «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» - номинальная стоимость 10 000 (десять тысяч) рублей.

08.12.2025 г. подписан договор залога доли в уставном капитале Общества с № 04/5-Н/04-2025-7-33, в соответствии с которым АО «СЗ «ИК РБ», передает в залог Банку ВТБ (ПАО) принадлежащую Залогодателю долю в уставном капитале Общества. Стоимость Предмета залога определена сторонами и составляет 10 000,00 рублей

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Среднесписочная численность работников Общества:

- на 31.12.2025 года составила 0 человек;
- на 31.12.2024 года –1 человек.

Среднесписочная численность внешних совместителей Общества:

- на 31.12.2025 года составила 0,2 человека;
- на 31.12.2024 года –0 человек.

Таблица 1. Сведения об управленческом персонале по состоянию на 31.12.2025 г.

| Ф.И.О. | Должность | Примечание |
|------------------------------|----------------------|-----------------|
| Башитова Мария Алексеевна | генеральный директор | - |
| Ламаева Сэсэгма Владимировна | главный бухгалтер | с 26.11.2025 г. |

Таблица 2. Сведения об управленческом персонале по состоянию на 31.12.2024 г.

| Ф.И.О. | Должность | Примечание |
|---------------------------|----------------------|------------|
| Башитова Мария Алексеевна | генеральный директор | |
| Башитова Мария Алексеевна | главный бухгалтер | |

На основании Решения единственного участника ООО «СЗ «Клевер» от 16 февраля 2026 г. для проведения ежегодного обязательного аудита за 2025 год утвержден аудитор - Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Центр Аудит». Договор №А10/2026 от 20 февраля 2026 г. заключен на оказание услуг по проведению ежегодного обязательного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. Стоимость услуг составляет 99,5 тыс. руб. без НДС.

Общество в конце 2024 г. начало подготовительные работы по строительству арендного жилья для АО «Улан - Удэнский авиационный завод».

В 2025 г. заключено 2 договора генподряда на строительство арендного жилья, начаты работы по строительству.

Средняя заработная плата в Обществе за 2025 год - 37,8 тыс. руб.

2. Учетная политика

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, утвержденной приказом генерального директора Общества от 30.11.2023 года № 3 с изменениями и дополнениями, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности 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 РФ от 29.07.1998 № 34н, другими действующими положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика Общества сформирована исходя из допущений:

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

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена на основе следующих положений утвержденной учетной политики:

по основным средствам:

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Если его стоимость менее установленного лимита, то актив не признается, а затраты, формирующие его стоимость, относятся на расходы текущего периода исходя из требований осмотрительности и рациональности.

Стоимостной лимит не применяется для объектов недвижимости и для производственного оборудования. Данные ОС считаются существенными для бухгалтерской отчетности, к ним применяются положения ФСБУ 6 вне зависимости от их стоимости.

Объект признается в учете по первоначальной стоимости.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания;
- офисное оборудование;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- производственный инвентарь;
- транспортные средства;
- другие виды основных средств.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется линейным способом, ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухучете.

Ликвидационная стоимость основного средства определяется, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб., иначе она признается равной нулю.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном п.38 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

по нематериальным активам:

Для целей бухгалтерского учета объектом нематериальных активов считается актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», если его стоимость превышает 100 000 руб. за единицу.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация нематериальных активов, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Общество проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном п.43 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

по вложениям во внеоборотные активы:

Общество проверяет капитальные затраты на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном п.17 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

по запасам:

Учет запасов ведется согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

При отпуске готовой продукции, товаров их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер, инвентарный номер.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с п.29 ФСБУ 5/2019.

по учету затрат незавершенного производства:

Затраты по объектам недвижимого имущества, предназначенным для дальнейшей продажи, передачи участникам долевого строительства, находящихся в процессе создания, формируют стоимость незавершенного производства (строительства) и учитываются на счете 20.01 «Основное производство». В бухгалтерском учете ведется отдельный учет затрат по строительству каждого объекта в отдельности.

Управленческие расходы, непосредственно связанные со строительством объекта недвижимого имущества, относятся на стоимость этого объекта.

по финансовым вложениям:

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец

отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

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

При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Обществом исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы.

резервы по сомнительным долгам:

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем Общества.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем Общества.

по займам и кредитам:

Учет процентов, комиссий по кредитам (займам), полученным для строительства объектов недвижимого имущества, предназначенных для дальнейшей продажи, передачи участникам долевого строительства, ведется на счете 20.01 «Незавершенное производство» в разрезе каждого объекта недвижимого имущества, предназначенного для дальнейшей продажи или передачи.

по оценочным обязательствам:

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на конец каждого месяца определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_n \times \text{Дн}_n \times (1 + \text{СтВз}_n / 100),$$

где ОценОбяз – величина оценочного обязательства на конец месяца;

СрЗар_i – средний дневной заработок i -го работника, исчисленный по состоянию на конец месяца в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Дн_i – количество календарных дней отпуска, на которые i -й работник имеет право по состоянию на конец месяца;

СтВ_з_і – суммарная ставка страховых взносов (в процентах), применяемая к выплатам і-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n – количество работников на отчетную дату.

Если в отношении товаров (работ), по которым в соответствии с условиями заключенного договора с покупателем, предусмотрены обслуживание и ремонт в течение гарантийного срока, то Обществом создается резерв на гарантийный ремонт.

Для исполнения данного обязательства Общество признает в бухгалтерском учете оценочное обязательство (РГР).

Предельный размер отчислений в резерв определяется как сумма ожидаемых расходов (не более 2% от суммы реализации объекта).

по аренде:

При ведении бухгалтерского учета аренды Общество руководствуется требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина РФ от 6.10.2018 № 208н.

Оценка необходимости признания ППА и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды.

Право пользования активом не признается на момент перехода на ФСБУ 25/2018 в отношении предметов аренды по договорам сроком аренды не более 12 месяцев и/или со стоимостью предмета аренды не более 300 тыс. руб.

Стоимость ППА погашается посредством начисления амортизации в течение срока полезного использования равного сроку аренды с применением линейного способа. Амортизация ППА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания ППА в бухгалтерском учете, и не приостанавливается до полного погашения стоимости ППА либо до прекращения признания ППА в бухгалтерском учете.

В бухгалтерском балансе ППА, признанные по договорам аренды отражаются по статье «Основные средства как «в том числе» по отдельной строке «Права пользования активом».

Обязательство по аренде учитываются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами и отражается в бухгалтерском балансе по статье «Прочие обязательства» по срокам исполнения обязательств.

Общество, выступая Арендодателем, классифицирует каждый договор аренды в качестве операционной или неоперационной (финансовой) аренды, с учетом требования приоритета содержания перед формой.

по доходам и расходам:

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы от продажи товаров, работ, оказания услуг;
- доходы от продажи объектов недвижимости, учтенных как готовая продукция;
- услуги застройщика.

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

по расчетам по налогу на прибыль:

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

Информация о постоянных и временных разниах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Величина налога на прибыль определяется согласно данным бухгалтерского учета.

При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

по денежным эквивалентам

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости. В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются: открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или с возможностью досрочного изъятия средств, краткосрочные депозиты и иные высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения (размещения) до 3-х месяцев.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. К денежным потокам от текущих операций относятся: поступления от продажи покупателям, платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, уплата плата процентов по долговым обязательствам.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций. К таким денежным потоками относятся: платежи поставщикам (подрядчикам) и работникам организации в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов, поступления от продажи внеоборотных активов.

Поступление денежных средств со счетов эскроу отражается в ОДДС по строке 4111 «от продажи товаров, работ, услуг» в размере услуг застройщика, оставшаяся часть отражается по строке 4119 «прочие поступления».

Отсутствуют отступления от российских правил бухгалтерского учета.

В Учетную политику в целях бухгалтерского учета в связи с вступлением в силу ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» внесены изменения.

Таблица 3. Изменения в УП

| Причины изменений | Содержание изменений | Порядок отражения |
|---|--|---|
| Вступление в силу ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» | Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации в случаях, когда ее проведение обязательно, и в порядке, определенном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49, а с 1 апреля 2025 г. | Изменение не повлияло на бухгалтерскую отчетность предыдущих периодов |

| | | |
|---|--|---|
| | – ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация». | |
| Вступление в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» | Изменения отражены в таблице 18 | Ретроспективно. |
| Вступление в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» | Утверждение форм годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности. | Изменение не повлияло на бухгалтерскую отчетность предыдущих периодов |

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор Общества.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется главным бухгалтером.

Работники Общества в своей деятельности руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами по бухгалтерскому и налоговому учету, приказами, правилами и положениями Общества, должностными инструкциями.

3. Критерии существенности

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н, с изменениями (далее – ПБУ 22/2010).

Все ошибки отчетного года, выявленные до или после окончания года, но до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период, исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в месяце выявления ошибки или за декабрь отчетного года, то есть года, за который составляется годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет более 10 процентов от показателя соответствующей статьи бухгалтерского баланса или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) отчета о финансовых результатах в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты.

Расчет уровня существенности производится на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, к которому относится выявленная ошибка.

Решение об уровне существенности принимается по окончании текущего отчетного года на основании информации о выявленных ошибках или их совокупности, представленной в бухгалтерской справке.

При этом независимо от указанного уровня существенности, в бухгалтерской отчетности отражается информация, обязательность раскрытия которой предусмотрена нормативными актами по бухгалтерскому учету, а также показатели, нераскрытие которых может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

4. Формы отчетности

Финансовая отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности, а также Учетной политикой Общества.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учёта и отчётности в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тыс. руб.

5. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается событие, которое может оказать существенное влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н, в действующей редакции.

Событие после отчетной даты признается существенным, если без знания о нем пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации.

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность, отсутствуют.

6. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса

6.1 Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.2002. № 114н, в действующей редакции.

Сумма налога на прибыль:

- за отчетный 2025 г. год составила 0,0 тыс. руб.;
- за предыдущий 2024 г. отчетный период – 0,0 тыс. руб.

В отчетном году сумма постоянного налогового расхода/дохода, повлиявшего на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 0,0 тыс. руб., в 2024 году – 0,0 тыс. руб.

Общая сумма отложенного налогового актива (далее ОНА), повлиявшего на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета:

- за отчетный 2025 год составила 5,0 тыс. руб.;
- за предыдущий 2024 г. отчетный период – 0,0 тыс. руб.

в том числе, возникших:

- за отчетный 2025 год составила 5,0 тыс. руб.;
- за предыдущий 2024 г. отчетный период – 0,0 тыс. руб.

и погашенных:

- за отчетный 2025 год составила 0,0 тыс. руб.;
- за предыдущий 2024 г. отчетный период – 0,0 тыс. руб.

Образование ОНА связано с различиями в признании в бухгалтерском и налоговом учете резервов по оплате отпусков.

Таблица 4. Расшифровка вычитаемых временных разниц за отчетный период

| Наименование вычитаемой временной разницы | Сальдо на 31.12.2024 г., тыс.руб. | Начислено, тыс. руб. | Погашено, тыс. руб. | Сальдо на 31.12.2025, тыс.руб. |
|---|-----------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------|
| Оценочные обязательства и резервы (резерв отпусков) | - | 5,0 | - | 5,0 |
| Итого: | - | 5,0 | - | 5,0 |

Общая сумма отложенного налогового обязательства (далее ОНО), повлиявшего на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по правилам налогового учета, составила

- за отчетный 2025 год составила 5,0 тыс. руб.;
 - за предыдущий 2024 год отчетный период – 0,0 тыс. руб.
- в том числе, возникших:
- за отчетный 2025 год составила 5,0 тыс. руб.;
 - за предыдущий 2024 год отчетный период – 0,0 тыс. руб.
- и погашенных:
- за отчетный 2025 год составила 0,0 тыс. руб.;
 - за предыдущий 2024 год отчетный период – 0,0 тыс. руб.

Образование ОНО обусловлено различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении резервов по оплате отпусков в стоимости незавершенного производства.

Таблица 5. Расшифровка налогооблагаемых временных разниц за отчетный год

| Наименование налогооблагаемой временной разницы | Сальдо на 31.12.2024 г., тыс. руб. | Начислено, тыс. руб. | Погашено, тыс. руб. | Сальдо на 31.12.2025 г., тыс. руб. |
|---|------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| Незавершенное производство | - | 5,0 | - | 5,0 |
| Итого: | - | 5,0 | - | 5,0 |

В 2025 году ставка по налогу на прибыль составила 25%, в 2024 году ставка по налогу на прибыль составила 20%.

6.2 Запасы

Формирование в бухгалтерском учете информации о запасах производится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 05/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н в действующей редакции.

Информация о запасах в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается в разрезе следующих видов запасов:

- незавершенное производство - объекты недвижимого имущества (объекты строительства), предназначенные для последующей продажи и (или) передачи участникам долевого строительства в рамках ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

Наличие и движение запасов в 2025 и 2024 г.г. с подразделением с учетом их движения между группами представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу таблице 4.1 в разделе 4 «Запасы».

Резерв под обесценение запасов в отчетном году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Изменения способа расчета себестоимости запасов – отсутствуют.

В связи созданием запасов организацией уплачены авансы, сумма которых отражена по строке 1230 Бухгалтерского баланса:

Таблица 6. Авансы

| Наименование показателя | Период | На начало года | | На конец периода | |
|--|------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| | | задолженность по условиям договора | резерв по сомнительным долгам | задолженность по условиям договора | резерв по сомнительным долгам |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Авансы выданные | за 2025г. | - | - | 127 226,0 | - |
| | за 2024г. | - | - | 0,0 | - |
| в том числе: авансы, уплаченные организацией в связи с созданием запасов | за 2025г. | - | - | 127 226,0 | - |
| | за 2024 г. | - | - | 0,0 | - |

6.3 Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Состав дебиторской задолженности по состоянию на начало и конец отчетного, изменения дебиторской задолженности в отчетном периоде представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 5.1 в разделе 5 «Дебиторская задолженность» по видам задолженности.

Дебиторская задолженность по авансам выданным, отражена в бухгалтерском балансе с НДС, в связи с тем, что услуги застройщика и реализация квартир НДС не облагаются.

Долгосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. в Обществе отсутствует.

Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствует.

6.4 Капитал

Уставный капитал отражен в долях участников Общества.

100 % уставного капитала принадлежит АО «СЗ «ИК РБ».

Величина уставного капитала соответствует установленной в Уставе Общества на 31.12.2025 года – 10,0 тыс. руб., на 31.12.2024 года – 10,0 тыс. руб.

6.5 Займы и кредиты полученные

Обществом 05.12.2025 г. заключен с Банком ВТБ (ПАО) договор № 2025.279895 на оказание услуг по предоставлению кредита в форме невозобновляемой кредитной линии.

Информации о наличии и изменении величины обязательств по кредитам Общества:

Таблица 7. Задолженность по кредитным договорам

| Договоры | Заимодавец | Лимит по договору, тыс.руб. | Срок погашения | Сальдо по состоянию на 31.12.2015 тыс.руб. | Сальдо по состоянию на 31.12.2024, тыс.руб. |
|---------------|----------------|-----------------------------|----------------|--|---|
| Долгосрочные: | Банк ВТБ (ПАО) | 1 134 900,0 | 30.06.2027 | 157 133,0 | - |
| Итого: | | 1 134 900,0 | | 157 133,0 | - |

Таблица 8. Сумма процентов, причитающихся к оплате кредитору, подлежащих включению в стоимость незавершенного производства составляет:

| Договоры | Заимодавец | Цель займа | Сумма процентов, тыс.руб. | Актив |
|--|----------------|-------------------------------|---------------------------|--|
| Договор № 2025.279895 от 05.12.2025 г. | Банк ВТБ (ПАО) | Строительство арендного жилья | 448,0 | Строительство арендного дома по ул. Антонова в г. Улан-Удэ по договорам участия в долевом строительстве с ООО «Дом.РФ Управление активами» |
| Итого: | | | 448,0 | |

6.6 Кредиторская задолженность

Состав кредиторской задолженности по состоянию на начало и конец отчетного периода, изменения кредиторской задолженности в отчетном периоде представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 6.1 в разделе 6 «Обязательства» по видам задолженности.

Долгосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. в Обществе отсутствует.

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствует.

6.7 Оценочные обязательства

Общество признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н в действующей редакции.

Таблица 9. Оценочные обязательства Общества по состоянию на 31.12.2025 г.:

| Характер оценочного обязательства | Величина, тыс.руб. | Ожидаемый срок исполнения | Существующие неопределенности |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Резервы по оплате труда | 19,0 | 2026 г. | отсутствуют |

Информация об изменении оценочных обязательств в отчетном периоде представлена в табличных пояснениях таблице 6.3 Раздела 6 «Оценочные обязательства»

Условные обязательства и условные активы по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.

7. Экономическая среда, в которой общество, осуществляет свою деятельность

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования.

В феврале 2022 года в связи с началом спецоперации РФ на Украине обострилась геополитическая обстановка в мире. Ограничительные меры с введением ряда санкционных пакетов в отношении российских организаций и физических лиц, инициированные ЕС и США против России, резко изменили условия функционирования российской экономики. В течение 2025 и 2024 годов на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление.

Показатель годовой инфляции в 2025 году понизился до 5,59% с 9,52% в 2024 г. Инфляционные ожидания остаются повышенными, что усиливает инерцию устойчивой инфляции. Прогноз Банка России по инфляции на 2026 год составляет до 5%.

В 2025 году рост ВВП составил 1% против 4,1 в 2024 году. Банк России прогнозирует оценку роста экономики на 2026 год - 0,5-1,5%.

Официальный курс доллара США, устанавливаемый Банком России, понизился с 101,6797 рублей за доллар США на 31 декабря 2024 года до 78,2267 рублей за доллар США на 31 декабря 2025 года. Официальный курс евро, устанавливаемый Банком России, понизился с 106,1028 рубля за евро на 31 декабря 2024 года до 92,0938 рублей за евро на 31 декабря 2025 года.

Для снижения волатильности валютно-обменных курсов и регулирования растущей инфляции Банком России принято решение установить ключевую ставку с 29 июля 2024 года – 18%, с 16 сентября 2024 года - 19%, с 28 октября 2024 года – 21%, с 9 июня 2025 г. – 20%, с 28 июля 2025 г. - 18%, с 15 сентября 2025 г. – 17%, с 27 октября 2025 г. – 16,5%, с 22 декабря 2025 г. – 16%.

Несмотря на положительные тенденции, экономическая ситуация в России все еще остается нестабильной. Одним из основных факторов, влияющих на бизнес-сектор в России, является санкционная политика Запада. Санкции оказывают негативное воздействие на ряд отраслей экономики, таких как нефтегазовая промышленность и финансовый сектор. Однако, благодаря диверсификации экономики и развитию других отраслей, таких как IT-технологии и розничная торговля, стабильное повышение показателей в сельском хозяйстве, обрабатывающей промышленности и строительстве, развитие отраслей, связанных с импортозамещением, экономика России продолжает свой рост.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

8. Пояснения к показателям отчета о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету № 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утвержденным Приказом Минфина РФ от 02 февраля 2011г. №11н.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов в соответствии с увязкой сумм, представленных в отчете о движении денежных средств и соответствующих статьях бухгалтерского баланса, приведен ниже:

Таблица 10. Состав денежных средств и денежных эквивалентов отчетного периода

| | | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------------------|
| Бухгалтерский баланс строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», тыс.руб. | | Отчет о движении денежных средств строка 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода», тыс.руб. | |
| по состоянию на 31.12.2025 года | по состоянию на 31.12.2024 года | по состоянию на 31.12.2025года | по состоянию на 31.12.2024года |
| 10,0 | 10,0 | 10,0 | 10,0 |

Общество не имеет открытых, но не использованных кредитных линий.

Расшифровка показателей, отражаемых по строкам прочих поступлений и прочих платежей по соответствующим денежным потокам, а также информация о денежных потоках между Обществом и Основным Обществом:

Таблица 11. Расшифровки к статьям Отчета о движении денежных средств тыс.руб.

| Наименование показателя | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|-------------|------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | |
| Поступления - всего | 3,0 | - |
| в том числе: | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | - | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| в том числе: авансы полученные | - | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| арендных платежей по операционной аренде, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | - | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| в том числе: авансы полученные | - | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| прочие поступления | 3,0 | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | 3,0 | - |
| в том числе: | - | - |
| в том числе: авансы полученные | - | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| Платежи - всего | (157 136,0) | - |
| в том числе: | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | (157 133,0) | - |
| из них: дочерним и зависимым обществам | - | - |
| основному обществу | (176,0) | - |
| в том числе: авансы выданные | - | - |
| из них: дочерним и зависимым обществам | - | - |
| основному обществу | - | - |
| процентов по долговым обязательствам | - | - |
| в том числе: дочерним и зависимым обществам | - | - |
| основному обществу | - | - |
| процентов по обязательству по аренде | - | - |
| из них: дочерним и зависимым обществам | - | - |
| основному обществу | - | - |
| прочие платежи | - | - |

| Наименование показателя | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|------------|------------|
| из них: дочерним и зависимым обществам | - | - |
| основному обществу | - | - |
| Поступления - всего | - | - |
| в том числе: | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | - | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| в том числе: авансы полученные | - | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | - | - |
| в том числе: | | |
| от возврата предоставленных займов - всего | - | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | - | - |
| в том числе: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| процентов от инвестиции в аренду | - | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| от не операционной (финансовой) аренды | - | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| Платежи - всего | - | - |
| в том числе: | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | - | - |
| из них: дочерним и зависимым обществам | - | - |
| основному обществу | - | - |
| в том числе: авансы выданные | - | - |
| из них: дочерним и зависимым обществам | - | - |
| основному обществу | - | - |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | - | - |
| в том числе: | | |
| предоставление займов - всего: | - | - |
| из них: дочерним и зависимым обществам | - | - |
| основному обществу | - | - |
| Поступления - всего | 157 133,0 | - |
| в том числе: | | |
| получение кредитов и займов | 157 133,0 | - |
| из них: от дочерних и зависимых обществ | - | - |
| от основного общества | - | - |
| Платежи - всего | - | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитом и займов | - | - |
| в том числе: | | |
| возврат кредитов и займов – всего: | - | - |
| из них: возврат займов дочерним и зависимым обществам | - | - |
| основному обществу | - | - |
| в связи с предоставлением имущества в аренду | - | - |
| из них: возврат займов дочерним и зависимым обществам | - | - |
| основному обществу | - | - |

Расшифровки показателей, отражаемых по строкам прочих поступлений и прочих платежей по соответствующим денежным потокам:

Таблица 12. Расшифровка строки 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств за 2025 год, тыс. руб.

| Наименование показателя | За январь-декабрь 2025 года | За январь-декабрь 2024 года |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| прочие поступления - всего | 3,0 | - |
| в том числе: | | |
| - счет 76.09 Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами: прочие | 3,0 | - |

Таблица 13. Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств за 2025 год, тыс. руб.

| Наименование показателя | За январь-декабрь 2025 года | За январь-декабрь 2024 года |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| прочие платежи всего | (3,0) | - |
| в том числе: | | |
| - прочие (обслуживание расчетного счета) | (3,0) | |

9. Специальные пояснения.

9.1 Информация по сегментам

Общество не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденное приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н, и не раскрывает информацию по сегментам.

9.2 Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/08, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н в действующей редакции.

Учитывая требования соблюдения приоритета содержания перед формой, Общество определяет перечень связанных сторон, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности, по следующим группам связанных сторон: основное общество, основной управленческий персонал (генеральный директор, главный бухгалтер)

Основное общество:

По состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. основным обществом является Акционерное общество «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия».

Характер отношений с Основным обществом:

- Общество контролируется АО «СЗ «ИК РБ», которому принадлежит 100% доли в уставном капитале Общества.

Таблица 14. Виды операций с Основным обществом

| Договор | предмет договора | Сумма по договору за 2025 год | Сальдо на 31.12.2025 г. | Сумма по договору за 2024 год | Сальдо на 31.12.2024 г. |
|---------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Договор от 13.12.2024 г. | субаренда земельного участка по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Антонова, S 15785 кв.м., кад.номер 03:24:022710:1896 | 176,3 | - | - | - |
| Соглашение б/н от 19.08.2025 г. | замена стороны по договору на корректировку проектной документации №13-24 от 19.12.2024 г. | 10,0 | 10,0 | - | - |
| Соглашение от 19.11.2025 г. | компенсация произведенных расходов по арендному дому по ул. Антонова | 16 909,4 | 16 909,4 | - | - |
| Договор от 14.11.2025 г. | оказание услуг технического заказчика | - | - | - | - |
| Прочие | Пополнение р/счета, оплата за 1С:отчетность, регистрацию ДУДС, госпошлины за регистрацию договора субаренды зем.участка, госпошлины за выписку из ЕГРН | 45,0 | 45,0 | - | - |

Расчеты со связанными сторонами имеют краткосрочный характер и осуществляются в денежной форме. Задолженность является текущей и погашается в сроки, предусмотренные договорами между сторонами.

Операции со связанными сторонами на 31 декабря 2025 года, в тыс.руб. с учетом НДС:

Таблица 15. Кредиторская задолженность по Основному обществу за 2025 год, тыс.руб. с учетом НДС

| Виды операций | Сальдо на начало года | Объем операций | | Сальдо на конец года | Сроки погашения |
|--|-----------------------|----------------|----------|----------------------|-----------------|
| | | Возникло | Оплачено | | |
| Краткосрочная | | | | | |
| Прочие кредиторы | | | | | |
| Основное общество | | | | | |
| замена стороны по договору на корректировку проектной документации №13-24 от 19.12.2024 г. | - | 10,0 | - | 10,0 | 2026 г. |
| компенсация произведенных расходов по арендному дому по ул. Антонова | - | 16 908,4 | - | 16 909,4 | 2026 г. |
| Пополнение р/счета, оплата за 1С:отчетность, регистрацию ДУДС, госпошлины за регистрацию договора субаренды зем.участка, | - | 45,0 | - | 45,0 | 2026 г. |

| Виды операций | Сальдо на начало года | Объем операций | | Сальдо на конец года | Сроки погашения |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|----------|----------------------|-----------------|
| | | Возникло | Оплачено | | |
| госпошлины за выписку из ЕГРН | | | | | |

Операции со связанными сторонами на конец предыдущего отчетного периода, на 31 декабря 2024 года, отсутствуют.

Характер отношений между Обществом и Основным обществом основан на рыночных условиях.

Обеспечения, выданные связанными сторонами за клиентов Общества, в 2024-2025 г.г. отсутствуют.

Сведения о составе управленческого персонала Общества по состоянию на 31.12.2025 г. указаны в разделе 1 «Общие сведения» настоящих пояснений.

Таблица 16. Выплаты управленческому персоналу Общества, тыс.руб. в т.ч. НДФЛ

| Вид выплаты | в 2025 году | в 2024 году |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Оплата за отработанное время | 55,1 | - |
| Премии и вознаграждения | 0,0 | - |
| Отчисления во внебюджетные фонды | 16,64 | - |
| Итого: | 71,74 | - |

Иные вознаграждения и выплаты в пользу основного управленческого персонала, кроме указанных, отсутствуют.

Единственным участником Общества является АО «Специализированный застройщик «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» 100% доли в УК которого принадлежат Республике Бурятия в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия. В связи с этим информация о конечном бенефициарном владельце не подлежит раскрытию согласно абзацу 2 п.п. 2 п.1 статьи 7 Федерального закона № 115-ФЗ. В соответствии с указанной нормой обязанность по установлению бенефициарных владельцев не распространяется на:

- органы государственной власти, иные государственные органы, органы местного самоуправления, учреждения, находящиеся в их ведении, государственные внебюджетные фонды, государственные корпорации или организации, в которых Российская Федерация, субъекты Российской Федерации либо муниципальные образования имеют более 50 процентов акций (долей) в капитале.

9.3 Информация об объектах аренды

Таблица 17. Общество является Арендатором по договору аренды:

| Арендодатель | Договор, №, дата | Предмет договора | Дата акта приема-передачи | Срок аренды |
|----------------|----------------------|---|---------------------------|----------------------------------|
| АО «СЗ «ИК РБ» | б/н от 13.12.2024 г. | Земельный участок, расположенный по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Антонова, S 15785 кв.м., кад.номер 03:24:022710:1896 | 13.12.2024 г. | с 13.12.2024 г. по 31.12.2030 г. |

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» аренда земельных участков в целях строительства объектов недвижимого имущества (объектов строительства), предназначенных для последующей продажи и (или) передачи участникам долевого строительства в рамках ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» отражается в виде отнесения арендной платы на стоимость объектов строительства, а не в виде права пользования активом.

9.4 Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

Таблица 18. Изменения статей бухгалтерского баланса в связи с изменением учета аренды земельных участков

| тыс. руб. | | | | |
|------------------------------------|------|------------------------|---------------------|---------------------------|
| Наименование показателя | Код | Сумма до корректировки | Сумма корректировки | Сумма после корректировки |
| Основные средства | 1150 | 859,0 | -859,0 | - |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 215,0 | -215,0 | - |
| Итого по разделу I | | 1 074,0 | - 1074,0 | - |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 215,0 | -215,0 | - |
| Прочие обязательства | 1450 | 859,0 | -859,0 | - |
| Итого по разделу IV | | 1 074,0 | - 1 074,0 | - |

9.5 Информация об изменениях оценочных значений

Ведение бухгалтерского учета изменения оценочных значений осуществляется Обществом в соответствии с "Положением по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008)", утвержденными приказом Приказ Минфина России от 06.10.2008 N 106н в действующей редакции.

В данном отчетном периоде, изменений оценочных значений, повлиявших на бухгалтерскую отчетность периода нет.

Изменений оценочных значений, которые повлияют на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды нет.

9.6 Информация об экологической деятельности

Деятельность Общества не связана с выбросами в атмосферу и другими видами агрессивного воздействия на окружающую среду.

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

9.7 Информация о рисках хозяйственной деятельности

В своей финансово-хозяйственной деятельности Общество сталкивается с рисками, которые присущи деятельности любого хозяйственного общества в Российской Федерации. В Обществе уделяют большое внимание вопросам управления рисками для обеспечения разумной гарантии достижения поставленных целей в условиях действия неопределенностей и факторов негативного воздействия. Общество не выявило

специфических рисков, характерных только для финансово-хозяйственной деятельности Общества.

10. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности Общества, то есть предполагается, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев после отчетной даты) и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

11. Прочие пояснения

В 2024-2025 г.г. у Общества отсутствовали такие факты хозяйственной жизни, как реорганизация, прекращение осуществляемых основных видов деятельности и государственная помощь. Общество не является участником договоров о совместной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной жизни в 2024-2025 гг. отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. Общество не выступает в судах различных инстанций в качестве ответчика.

Генеральный директор



Башитова М. А.

М.П.

23 марта 2026 г.



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

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период | | На конец периода | |
|--|------------|----------------|---------------------|---------|-------------------------|-------------------------------------|
| | | | затраты | списано | по фактическим затратам | по рыночной стоимости (при наличии) |
| Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |
| из них исключительные права | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |
| Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |
| из них исключительные права | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Период | На начало года | | поступило | Изменения за период | | | | | | | | На конец периода | |
|--|------------|--|---------------------------------------|-----------|--|---------------------------------------|-------------|-------------|--|-------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | списано | | амортизация | обесценение | переоценка | | переклассифицировано | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| | | | | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Инвестиционная недвижимость - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

2.2. Наличие и движение прав пользования активами

| Наименование показателя | Период | На начало года | | поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости) | Изменения за период | | | | На конец периода | | | |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|---------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | списано (с учетом пересмотра фактической стоимости) | | амортизация | обесценение | переоценка | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| | | | | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | | |
| Права пользования активами - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| в том числе: | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

2.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Амортизируемые основные средства - всего | - | - | - |
| Неамортизируемые основные средства - всего | - | - | - |
| в том числе: | | | |
| используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы | - | - | - |
| основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются | - | - | - |
| инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости | - | - | - |

2.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего | - | - | - |
| Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего | - | - | - |
| Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего | - | - | - |

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Период | На начало года | | поступило | Изменения за период | | | | | На конец периода | |
|---|------------|--------------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------|--|--|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | списано | | проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение | переклассифицировано | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
| | | | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | | | | |
| Долгосрочные финансовые вложения - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего | - | - | - |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего | - | - | - |
| Иное использование финансовых вложений | - | - | - |

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Период | На начало года | | затраты | Изменения за период | | | | | На конец периода | |
|--|------------|---------------------------|------------------------|---------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | | списано | | резерв под обесценение | изменения видов запасов | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
| | | | | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | | |
| Запасы - всего | За 2025 г. | - | - | 47 438 | - | - | - | X | X | 47 438 | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | X | X | - | - |
| в том числе: Незавершенное производство | За 2025 г. | - | - | 47 438 | - | - | - | - | - | 47 438 | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

4.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, находящиеся в пути, - всего | - | - | - |
| Запасы, находящиеся в залоге, - всего | - | - | - |

5. Дебиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде) | | | | | | На конец периода | |
|---|------------|----------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|----------|------------|------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| | | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам | поступило | | списано | | | переклассифицировано | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам |
| | | | | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) | проценты, штрафы и иные начисления | погашено | на расходы | восстановление резерва | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | За 2025 г. | - | - | 127 226 | - | - | - | - | - | - | 127 226 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | За 2025 г. | - | - | 127 226 | - | - | - | - | - | - | 127 226 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | За 2025 г. | - | - | 127 226 | - | - | - | - | X | - | 127 226 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | X | - | - |

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | | На 31 декабря 2024 г. | | На 31 декабря 2023 г. | |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | по условиям договора | балансовая стоимость | по условиям договора | балансовая стоимость | по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | - | - | - | - | - | - |

6. Обязательства

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

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) | | | | | На конец периода |
|--|------------|----------------|--|------------------------------------|----------|-----------|----------------------|------------------|
| | | | поступило | | списано | | переклассифицировано | |
| | | | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) | проценты, штрафы и иные начисления | погашено | на доходы | | |
| Долгосрочные обязательства - всего | За 2025 г. | - | 157 581 | - | - | - | - | 157 581 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Долгосрочные кредиты | За 2025 г. | - | 157 133 | - | - | - | - | 157 133 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| Проценты по займам и кредитам | За 2025 г. | - | 448 | - | - | - | - | 448 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные обязательства - всего | За 2025 г. | - | 17 064 | - | - | - | - | 17 064 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | За 2025 г. | - | 16 964 | - | - | - | - | 16 964 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты по налогам и сборам | За 2025 г. | - | 10 | - | - | - | - | 10 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | За 2025 г. | - | 23 | - | - | - | - | 23 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты с персоналом по оплате труда | За 2025 г. | - | 67 | - | - | - | - | 67 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | За 2025 г. | - | 174 645 | - | - | - | X | 174 645 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | X | - |

6.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего | - | - | - |

6.3. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|---|------------|----------------|---------------------|----------|----------------------|------------------|
| | | | признано | списано | | |
| | | | | погашено | как избыточная сумма | |
| Оценочные обязательства - всего | За 2025 г. | - | 19 | - | - | 19 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: Резерв ежегодных отпусков | За 2025 г. | - | 19 | - | - | 19 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |

7. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 1 429 748 | - | - |
| в том числе: ДОМ.РФ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ООО | 1 381 631 | - | - |
| БАРХАН ООО | 48 117 | - | - |
| Выданные - всего | 9 520 | - | - |
| в том числе: ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО) | 9 520 | - | - |

8. Расходы по обычным видам деятельности

| Наименование показателя | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|------------|------------|
| Материальные затраты | - | - |
| Затраты на оплату труда | 92 | - |
| Отчисления на социальные нужды | 28 | - |
| Амортизация | - | - |
| Прочие затраты | 47 319 | - |
| Итого по элементам | 47 438 | - |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции | (47 438) | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | - | - |