

ООО Специализированный застройщик
«Славянский Дом Бета»
ИНН/КПП 3702211216/370201001
Иваново, ул. Велижская, д. 8

**Пояснительная записка
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
за 2025 год**

г. Иваново

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской Общества за 2025 год и по состоянию на 31.12.2025 г. Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 г. подготовлена в соответствии с законодательством Российской Федерации и правилами бухгалтерского учета и отчетности, в том числе в соответствии с Законом РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н, действующими Положениями по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», установленными Приказом Министерства Финансов РФ от 04.10.2023 г. №157, а так же Положением по учетной политике, утверждённого приказом ООО «Славянский Дом» № 32 от 28.12.2022 г., ред. №47 от 29.12.2023г., №89 от 28.12.2024г.

В Пояснениях раскрывается дополнительная информация, необходимая пользователям годовой бухгалтерской отчетности для реальной оценки финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и движения его денежных средств.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности и подготовлена исходя из того допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все приведенные в настоящих Пояснениях стоимостные показатели представлены в тыс. руб., если не указано иное. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа.

В соответствии с Федеральным законом от 08 февраля 1998 года №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» утверждение годовой бухгалтерской отчетности входит в компетенцию Общего собрания участников Общества. На дату подписания настоящей годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности дата Общего собрания участников Общества не была утверждена.

1. Сведения об Обществе

1.1. Общие сведения

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Славянский Дом Бета»
Сокращенное наименование	ООО СЗ «Славянский Дом Бета»
Место нахождения	153022, г. Иваново, ул. Велижская, д. 8
Почтовый адрес	153022, г. Иваново, ул. Велижская, д. 8
Телефон	+7(4932) 938561
Web	www.slavdom37.ru
Адрес электронной почты	slavdom-beta@yandex.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)/ Код причины постановки на учет (КПП)	ИНН 3702211216 КПП 370201001
ОГРН (с указанием реквизитов свидетельства о государственной регистрации)	ОГРН 1183702024230 от 26.12.2018 ИФНС по г. Иваново
Код ОКПО	35292855
Код ОКТМО	24701000

1.2. Ключевые даты и события, связанные с созданием Общества

ООО СЗ «Славянский Дом БЕТА» - SPV-компания, созданная для возведения первой очереди жилого комплекса «Юбилейный» по адресу: г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141, в котором будет порядка 560 квартир и 30,2 тыс. кв.м. продаваемой площади. Изменения в организационно-правовой форме, форме собственности, наименовании Общества не производились.

1.3. Уставной капитал Общества

Уставный капитал общества в соответствии с Уставом по состоянию на 31.12.23 г., 31.12.24 г., 31.12.25 г. составляет 10 000,00 (десять тысяч) рублей. Уставный капитал полностью оплачен.

Участник	На 31.12.2025г	На 31.12.2024г	На 31.12.2023г
Звонов Сергей Николаевич	100%	100%	100%

1.4. Сведения о бенефициарном владельце

В настоящей бухгалтерской отчетности Общество раскрывает информацию о бенефициарном владельце, которым признаётся физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) юридическим лицом либо имеет возможность контролировать его действия.

Ф.И.О.	Резидентство	ИНН	Основание для признания бенефициаром: доля участия (как прямого, так косвенного), контроль над действиями Общества
Звонов Сергей Николаевич	РФ	370230489491	100%

1.5. Обособленные подразделения, филиалы и представительства

У Общества отсутствуют обособленные подразделения, филиалы и представительства.

1.6. Сведения об органах управления и контроля

1.6.1. Органами управления Обществом являются:

Единоличный исполнительный орган Общества – директор.

1.6.2. Сведения о единоличном исполнительном органе

№ п/п	ФИО	Должность	Основание вступления в должность	Дата вступления в должность	Срок полномочий
1	Багыллы Геннадий Османович	Директор	Протокол №1 от 20.12.2018г, решение единственного участника от 22.12.2023г	26.12.2018г	25.12.2028г

1.7. Основные виды деятельности

1.7.1. Зарегистрированные виды экономической деятельности

№ /п	ОКВЭД	Вид деятельности
1	41.20	Строительство жилых и нежилых зданий

1.7.2. Фактически осуществляемые виды деятельности в отчетном периоде:

№ /п	ОКВЭД	Вид деятельности
1	41.20	Строительство жилых и нежилых зданий
2	71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика

1.7.3. Раскрытие информации о лицензиях

Общество не осуществляет деятельности, подлежащей лицензированию.

1.7.4. Членство в СРО

Общество является членом саморегулируемой организации (СРО) по следующим направлениям деятельности

Вид деятельности	Наименование СРО	Дата внесения в реестр СРО	Регистрационный № в реестре СРО
выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса: в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	Ассоциация «Национальное объединение строителей»	18.10.2023	716

1.8. Сведения об аудиторе Общества

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным статьей 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»

Полное наименование аудиторской организации	Адрес местонахождения	ОГРН	Членство в СРО аудиторов Саморегулируемая организация Аудиторов Ассоциация «Содружество»
ООО «Ком-Аудит»	153005, г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 72А, кв. 20	1073702038750	Член СРО «ААС», свидетельство №5081 от 12.09.2012, ОРН 11206043640

1.9. Сведения о численности сотрудников

Отражение сведений о численности сотрудников, работающих по состоянию на отчетную дату:

Показатель	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2025 г.
Численность сотрудников на отчетную дату	6 чел.	5 чел.

2. Основные элементы учетной политики организации

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета, утвержденная Приказом № 32 от 28.12.2022 г., ред. №47 от 29.12.2023г., №89 от 28.12.2024г. Настоящая учетная политика устанавливает основы формирования (выбора и обоснования) и раскрытия учетной политики Общества. При оценке статей бухгалтерской отчетности обеспечивается соблюдение допущений и требований, предусмотренных Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным в редакции приказом Минфина РФ от 27.04.2012г.№55н.

Отражение фактов хозяйственной деятельности производится с использованием принципа временной определенности, который подразумевает, что факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в

котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. В бухгалтерском учете отражается только то имущество, которое законодательством признается собственностью Общества.

Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому. Бухгалтерский учет ведется в валюте РФ в рублях.

2.1. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденный Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

2.1.1. 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. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

2.1.2. Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

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

Устанавливаются следующие группы НМА:

- компьютерное программное обеспечение;
- базы данных;
- лицензии;

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

2.1.3. Материальный носитель, в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитывается в составе соответствующего объекта НМА. Фактические затраты на его приобретение (создание) включаются в первоначальную стоимость НМА.

2.1.4. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

2.1.5. НМА с неопределенным сроком полезного использования или НМА, который еще не готов к использованию (капитальные вложения), тестируется на обесценение независимо от наличия признаков обесценения. Тестирование проводится ежегодно путем сравнения его балансовой стоимости с возмещаемой суммой с 1 по 10 декабря отчетного года.

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

2.1.7. Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

2.1.8. Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 10% от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

2.1.9. При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: все группы НМА амортизируются линейным способом.

2.2. Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений в ОС ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

2.2.1. Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Активы, в отношении которых выполняются условия, приведенные выше, и стоимостью не более 100 тыс. рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

2.2.2. Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости за вычетом начисленной амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

2.2.3. Объекты основных средств признаются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Переоценка не производится.

2.2.4. Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным методом.

2.2.5. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету самостоятельно, исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического

износа, ожидаемого срока использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, а также нормативно-правовых ограничений.

2.2.6. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

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

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

2.2.8. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Прекращается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

2.2.9. Определение ликвидационной стоимости производится на основании прошлого опыта организации.

2.3. Учет запасов

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

2.3.1. Затраты на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд, можно списывать в расходы в периоде, в котором затраты были понесены - то есть в периоде приобретения запасов (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. п. 5, 16 ПБУ 10/99). В состав таких активов включаются:

- ✓ канцтовары;
- ✓ оргтехника и расходные материалы к ней;
- ✓ инструмент, инвентарь и пр.

2.3.2. Активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев, считаются запасами.

2.3.3. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются. (Основание: п. 3 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов).

2.3.4. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов. (Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008).

2.3.5. Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары" с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету и предусмотренном рабочим планом счетов организации. (Основание: п. 4 ПБУ 1/2008, п. 10.1 ПБУ

2.3.6. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. (Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019).

2.3.7. Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет. (Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

2.3.8. Товары отражаются в бухгалтерском учете на счете 41 «Товары» по фактической себестоимости.

2.3.9. Незавершенное производство (затраты на изготовление продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете на счете 20 «Основное производство» по фактически произведенным затратам. Остатки НЗП оцениваются по фактической себестоимости на счете 20.

2.3.9.1. В фактическую себестоимость строящегося инвестиционного объекта включаются затраты, напрямую связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. Перечень прямых производственных затрат устанавливается проектно-сметной документацией, градостроительным планом участка по каждому объекту строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и формирует себестоимость объекта инвестиционного строительства.

2.3.9.2. Обременения учитываются на счете 20 «Строительство ОИС» как затраты, напрямую не связанные со строительством основного объекта, но без осуществления, которых строительство было бы невозможно. Сумма НДС, относящаяся к строительству (реконструкции, ремонту) объектов обременений, собирается на отдельном субсчете счета 19 «НДС при строительстве ОИС» и по завершению строительства учитывается в себестоимости таких объектов и передается инвестору в составе инвентарной стоимости основного объекта строительства.

2.3.9.3. В фактическую себестоимость незавершенного производства включаются затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты). Такие затраты учитываются на счете 25 "Общепроизводственные расходы", они связаны с обслуживанием организации (косвенные расходы). Организация осуществляет только один вид деятельности и выполняет функции заказчика-застройщика в процессе строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Поэтому все расходы, понесенные организацией в процессе строительства, являются прямыми производственными расходами, и не реже 1 раза в квартал включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства

и готовой продукции путем распределения между объектами строительства пропорционально величине прямых затрат.

2.3.9.4. В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.

2.3.9.5. В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются затраты на рекламу и продвижение готовой продукции. Такие затраты аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете и списываются на прочие расходы по обычным видам деятельности в момент признания выручки при окончании строительства.

2.3.10. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

2.3.11. Запасы после их приобретения оцениваются на отчетную дату по фактической себестоимости.

2.4. Учет финансовых вложений

Бухгалтерский учет финансовых вложений осуществляется в организации в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утв. Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н (ред. от 06.04.2015)

2.4.1. В качестве финансовых вложений организация учитывает дебиторскую задолженность, приобретенную на основании уступки права требования.

2.4.2. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

2.4.3. При выбытии актива, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

2.4.4. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

2.4.5. Расходы, связанные с обслуживанием финансовых вложений организации, признаются прочими расходами организации.

2.5. Учет расходов по займам и кредитам

Бухгалтерский учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н (ред. от 06.04.2015)

2.5.1. Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам (далее - расходы по займам), являются:

✓ проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору);

✓ дополнительные расходы по займам.

2.5.1.1. Учет процентов по займам и кредитам.

2.5.1.2. Задолженность по полученному займу и/или кредиту отражается Обществом в сумме фактически поступивших денежных средств.

2.5.1.3. Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива в соответствии с правилами ПБУ 15/2008. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов и иных внеоборотных активов.

2.5.1.4. Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев). Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

2.5.1.5. Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

2.5.1.6. Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

2.5.2. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

2.6. Учет доходов.

Бухгалтерский учет доходов осуществляется в организации с применением ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н (ред. от 27.11.2020). Бухгалтерский учет расходов осуществляется в организации с применением ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н (ред. от 06.04.2015).

2.6.1. Признание выручки от продажи.

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере реализации товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

2.6.2. Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

✓ доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);

✓ прочие доходы.

2.6.3. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений пункта 3 ПБУ 9/99). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

2.6.4. Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- ✓ Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- ✓ сумма выручки может быть определена;
- ✓ имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Обществу. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- ✓ право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- ✓ расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

2.6.5. Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

2.6.6. К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от продажи объектов недвижимости, оформленных в собственность после ввода объекта в эксплуатацию. Остальные доходы являются прочими доходами, в том числе экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

2.6.7. Перерасход по строительству объекта долевого строительства в виде недостатка сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства признается убытком (отрицательным финансовым результатом строительства). Организация учитывает убыток в составе прочих расходов.

2.6.8. Финансовый результат определяется в целом по всему объекту строительства и отражается в учете на момент окончания строительства и наступлению в совокупности следующих обстоятельств:

- ✓ получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства;
- ✓ завершение всех затрат на строительство в соответствии с проектной документацией по объекту строительства и градостроительным планом участка, на котором возведен объект строительства;
- ✓ завершение всех работ и определению затрат по устранению недостатков, установленных комиссией, осуществлявшей ввод объекта строительства в эксплуатацию, и обязательных к выполнению;
- ✓ подписан первый передаточный акт или зарегистрировано право собственности (в зависимости от того, что наступит раньше).

2.6.9. Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не соответствуют критерию признания актива, отражается на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" и являются целевыми.

2.6.10. Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

2.7. Учет расходов. Бухгалтерский учет расходов осуществляется в организации с применением ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н (ред. от 06.04.2015).

2.7.1. Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

2.7.2. Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- ✓ расходы по обычным видам деятельности;
- ✓ прочие расходы.

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

2.7.4. Прямые затраты - это расходы, связанные с производством отдельных видов продукции, которые могут быть непосредственно (прямо) включены в их себестоимость. Прямые расходы, связанные непосредственно с выпуском продукции, отражаются по дебету счета 20 «Основное производство». К ним относятся все расходы, непосредственно связанные с объектом строительства:

- ✓ услуги подрядчиков по возведению объектов строительства;
- ✓ затраты на материалы, используемые в процессе строительства объектов;
- ✓ затраты на охрану объектов строительства;
- ✓ затраты на аренду или выкуп земельного участка, на котором осуществляется строительство объектов и прилегающая к строительству территория;
- ✓ затраты на электроэнергию, используемую в процессе строительства объектов;
- ✓ затраты на разработку проектно-сметной документации по объектам строительства;

- ✓ затраты на подготовку территории к началу строительства, в том числе демонтаж имеющихся зданий и сооружений, перед началом строительства объектов;
- ✓ прочие затраты на содержание объектов строительства;
- ✓ иные затраты, которые можно отнести непосредственно на объект строительства.

2.7.5. Расходы, непосредственно не связанные с производством, также относятся к прямым расходам и включаются в состав фактической себестоимости незавершенного производства и готовой продукции. Расходы, накопленные на счете 25 «Общепроизводственные расходы», не реже одного раза в квартал включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) основного производства, при этом сумма накопленных на счете 25 расходов списывается в дебет счета 20 «Основное производство» в процентном отношении к сумме расходов «на строящиеся объекты». Под «строящимися объектами» следует понимать объекты (проекты), находящиеся на этапе строительства или в разработке. Распределение осуществляется пропорционально сумме понесенных в отчетном периоде прямых затрат на производство.

2.7.6. Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

2.8. Учет расчетов по налогу на прибыль. Учет расчетов по налогу на прибыль осуществляется в организации в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н (ред. от 20.11.2018)

2.8.1. ПБУ 18/02 (п. 19) В бухгалтерском учете суммы ОНА и ОНО отражается путем сальдирования (свернутая сумма ОНА и ОНО).

2.8.2. Величина текущего налога на прибыль (ТНП) определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина ТНП соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в декларации по налогу на прибыль (так называемый балансовый метод).

2.9. Бухгалтерский учет аренды. Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н (ред. от 29.06.2022)

2.9.1. В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

2.9.2. Организация 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.

2.9.3. Арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

2.10. Формирование резерва на оплату отпусков в бухгалтерском учете.

Резерв на оплату отпусков в бухгалтерском учете создается в организации в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы", утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

2.10.1. При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о средневзвешенном заработке за предшествующие 12 месяцев и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику.

2.10.2. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года 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 организации на соответствующую отчетную дату;

СрЗар_і - средний дневной заработок і-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Дн_і - количество календарных дней отпуска, на которые і-й работник имеет право по состоянию на отчетную дату;

СтВз_і - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам і-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n - количество работников на отчетную дату.

2.10.3. Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

2.10.4. Оценочное обязательство на оплату отпусков определяется ежемесячно на последнее число месяца.

2.10.5. В организации оценочное обязательство на оплату отпусков формируется исходя из среднего дневного заработка каждого работника.

3. Раскрытие информации о показателях Бухгалтерского баланса

В разделе 2. Основные элементы учетной политики организации настоящих Пояснений отражены способы ведения бухгалтерского учета. В настоящем разделе Пояснений раскрыты фактические показатели бухгалтерского учета.

3.1. Нематериальные активы.

По строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса отражается информация об объектах нематериальных активов, учитываемых в бухгалтерском учете на счете 04.01 «Нематериальные активы организации», незавершенных капитальные вложения, учитываемых на счете 08.05 «Приобретение нематериальных активов»

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Нематериальные активы	45	94	-
в тч прочие	45	94	-
Итого по стр. 1110 Нематериальные активы	45	94	-

3.2. Основные средства, капитальные вложения и право пользования активом

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражается информация об объектах основных средств, учитываемых в бухгалтерском учете на счете 01.01 «Основные средства в организации», незавершенных капитальные вложения, учитываемых на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (кроме субсчетов 08.05 и 08.08), оборудование, требующее монтажа, учтенное на счете 07 «Оборудование к установке», права пользования активом, учитываемое на счете 01.03 «Арендованное имущество» и авансы поставщикам, выданные в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты основных средств, отраженные на счете 60.02 «Расчеты по авансам выданным».

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Основные средства	47 421	47 716	47 022
в тч не амортизируемых ОС	47 22	47 022	47 022
Итого по стр. 1150 Основные средства	47 421	47 716	47 022

3.3. Финансовые вложения (долгосрочные и краткосрочные)

По строке 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса показывается информация о финансовых вложениях организации, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты (пп. "г" п. 14, п. 16 ФСБУ 4/2023, п. 41 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н). Показатель отсутствует.

По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» Бухгалтерского баланса показывается информация о финансовых вложениях организации, срок обращения (погашения) которых не превышает 12 месяцев (пп. "г" п. 14 ФСБУ 4/2023, п. 41 ПБУ 19/02). Показатель отсутствует.

Наименование финансового вложения	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0
Итого по стр 1160	0	0	0
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0
дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования	0	0	0
Итого по стр 1240	0	0	0

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии по группам (видам) отражены в таблице:

Наименование финансового вложения	Способ оценки при выбытии
дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования	по первоначальной стоимости

Организация не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости, поэтому информация об оценке долговых ценных бумаг и предоставленных займов по дисконтированной стоимости, о величине их дисконтированной стоимости, о примененных способах дисконтирования в настоящих Пояснениях не приводится.

3.4. Отложенные налоговые активы. Отложенные налоговые обязательства

По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса отражается информация об отложенных налоговых активах, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденного Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н (п. 23 ПБУ 18/02).

По строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» Бухгалтерского баланса отражается информация об отложенных налоговых обязательствах, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 (п. 23 ПБУ 18/02).

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражены в таблице:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Дебетовое сальдо по счету 09 (стр 1180)	4	0	13
Кредитовое сальдо по счету 77 (стр 1420)	9	4	17

3.5. Прочие внеоборотные активы. Прочие оборотные активы.

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса отражается информация о прочих, не перечисленных в разделах 14.1-14.7 активах, срок обращения которых превышает 12 месяцев или продолжительность операционного цикла, если он составляет более 12 месяцев (пп. "в", "г" п. 46 ФСБУ 4/2023).

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Ряд расходов, относящихся к будущим отчетным периодам и учитываемых на счете 97 "Расходы будущих периодов"	12	1	2
Итого по стр 1190	12	1	2

Прочие оборотные активы	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
-------------------------	---------------	---------------	---------------

Расходы будущих периодов.	0	0	6
Итого по стр. 1260	0	0	6

3.6. Запасы

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

Информация о запасах (балансовая стоимость запасов на начало и конец отчетного периода, сверка остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период) отражена в Таблице

Наименование вида	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Незавершенное производство	636 727	367 350	243 397
Всего по стр. 1210	636 727	367 350	243 397

На забалансовых счетах отражены следующие запасы:

Номер и наименование забалансового счета	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
МЦ 04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»	698	709	514

3.7. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность Общества:

Наименование статьи	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Авансы выданные поставщикам	282 779	262 864	105 360
Расчеты по налогам и сборам	87	142	61
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	517	406	664
Итого по стр 1230	283 383	263 413	106 085

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

В случае признания дебиторской задолженности сомнительной организация создает резервы сомнительных долгов. Величина созданного резерва учитывается на счете 63 "Резервы по сомнительным долгам" и относится на финансовые результаты организации. Дебиторская задолженность показывается в балансе за минусом резерва по сомнительным долгам.

Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса указывается информация об имеющихся у организации денежных средствах в российской и иностранных валютах, а также о денежных эквивалентах.

Номер и наименование счета, реквизиты	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
50.01 «Касса организации»	6	3	10
51 «Расчетные счета», в т.ч.			
40702810400000260236, ПАО "Промсвязьбанк"	0	33	171
40702810800000326819, ПАО "Промсвязьбанк"	15	3379	1 635
Итого по стр. 1250	21	3 412	1 816
Информация о денежных средствах, находящихся на счетах эскроу Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не соответствуют критерию признания актива, отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные»	501 358	459 855	3 058

3.9. Уставной капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей). По строке 1310 «Уставной капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)» Бухгалтерского баланса отражается величина уставного капитала (складочного капитала, уставного фонда) организации. Уставный капитал общества составляет 10 000,00 (десять тысяч) рублей.

3.10. Добавочный капитал. По строке 1350 Бухгалтерского баланса отражен добавочный капитал, который сформирован за счет вкладов в имущество общества (ст. 27 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью", ст. 32.2 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах", Приложение к Письму Минфина России от 28.12.2016 N 07-04-09/78875);

3.11. Заемные средства

По строке 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса показывается информация о долгосрочных кредитах и займах, привлеченных организацией (срок погашения которых на отчетную дату превышает 12 месяцев) (абз. 2 п. 17 ПБУ 15/2008, пп. "а" п. 18, п. 20 ФСБУ 4/2023).

Общая информация о задолженности по долгосрочным кредитам и займам отражена в Таблице.

Займодавец	Валюта обязательства	Ставка, %	Срок погашения по договору	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Славянский Дом ООО	Руб	0	31.12.2029	97 496	97 496	89 195
Славянский Дом ООО	Руб	0	31.12.2029	899	899	899

Славянский Дом ООО	Руб	0	31.12.2029	75	75	75
Славянский Дом ООО	Руб	0	31.12.2029	110	110	110
Славянский Дом ООО	Руб	0	31.12.2029	22 267	20 361	0
Звонов С.Н.	Руб	0	31.12.2029	12 857	0	0
Звонов С.Н.	Руб	0	29.12.2029	7 000		
ПАО «Банк ПСБ»	Руб	0,1%- 21,53%	29.06.2029	718 674	419 278	123 438
Итого по стр. 1410				859 378	538 218	213 717

По строке 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса показывается информация о краткосрочных обязательствах по займам и кредитам, привлеченным организацией (срок погашения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты) (абз. 2 п. 17 ПБУ 15/2008, пп. "а" п. 18 ФСБУ 4/2023).

Общая информация о задолженности по краткосрочным кредитам и займам отражена в Таблице.

Займодавец	Валюта обязательства	Ставка, %	Срок погашения по договору	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Звонов С.Н.	Руб	0	30.11.2025	18 567	0	0
Итого по стр. 1510				18 567	0	0

3.12. Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса показывается краткосрочная кредиторская задолженность организации (п. 18, 19 ФСБУ 4/2023), срок погашения которой не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Наименование статьи	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	63 283	86 620	114 066
Расчеты с бюджетом	241	199	52
Расчеты по оплате труда	269	0	0
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	89 931	74 271	74 271
Итого по стр 1520	153 725	161 090	188 389

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.13. Оценочные обязательства. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражаются краткосрочные оценочные обязательства, признаваемые в соответствии с нормами ПБУ 8/2010. (п. п. 4, 8 ПБУ 8/2010, п. п. 17, 18 ФСБУ 4/2023)

Общая информация об оценочных обязательствах отражена в Таблице:

Вид оценочных обязательств	2025	2024г
На начало периода	386	284
Признано оценочное обязательство	381	315
Сумма оценочного обязательства, списанная в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности в отчетном периоде	0	189
Сумма оценочного обязательства, списанная в связи с ее избыточностью или прекращением выполнения условий признания оценочного обязательства	0	0
Увеличение величины оценочного обязательства в связи с ростом его приведенной стоимости за отчетный период (проценты)	728	227
Срок исполнения обязательства	0	0
Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства	0	0
На конец периода стр. 1540	733	386

3.14. Аренда

Бухгалтерский учет объектов учета аренды осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018).

3.14.1. Организация Арендатор.

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и соответствующее обязательство по аренде по приведенной стоимости в отношении краткосрочных договоров аренды, по которым срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Перечень договоров отражен в таблице:

№ п/п	Наименование (ФИО) Арендодателя	Предмет аренды	Срок окончания аренды
1	ООО «Ивановский центр строительства»	Нежилое помещение, офис, 54,54 кв.м.	31.07.2026г

4. Раскрытие информации о показателях Отчета о финансовых результатах

4.1. Выручка

По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражается информация о выручке (доходах по обычным видам деятельности), полученной организацией (п. 18 ПБУ 9/99, п. 27 ПБУ 2/2008).

Общество признает доходами по обычным видам деятельности - выручку от продажи объектов недвижимости, оформленных в собственность после ввода объекта в эксплуатацию. В 2023 году объекты в эксплуатацию не вводились.

4.2. Коммерческие расходы. По строке 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражается информация о расходах по обычным видам деятельности, связанных с продажей продукции, товаров, работ и

услуг (коммерческих расходах организации) (п. п. 5, 7, 21 ПБУ 10/99). Коммерческие расходы - расходы на рекламу и продвижение готовой продукции. Такие затраты аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете и списываются на прочие расходы по обычным видам деятельности в момент признания выручки при окончании строительства.

4.3. Управленческие расходы. По строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражается информация о расходах по обычным видам деятельности, связанных с управлением организацией (п. п. 5, 7, 21 ПБУ 10/99). Организация осуществляет только один вид деятельности и выполняет функции заказчика-застройщика в процессе строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Поэтому все затраты, связанные с обслуживанием организации, понесенные организацией в процессе строительства, являются прямыми производственными расходами, и не реже 1 раза в квартал включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции путем распределения между объектами строительства пропорционально величине прямых затрат.

4.4. Прочие доходы. Положительный финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется и отражается в учете на момент окончания строительства.

4.5. Прочие расходы. По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражается информация о прочих расходах организации, не упомянутых ранее (п. 21 ПБУ 10/99). Информация о величине и структуре прочих расходов отражена в таблице:

№ п/п	Наименование показателя	2025 г	2024 год
1	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно (новогодние подарки детям сотрудников)	0	95
2	Пени по налогам и сборам	15	
	Итого – стр. 2350	15	95

5. Прочие пояснения

5.1. Расшифровка таблицы 8 Пояснений «Обеспечение обязательств»

5.1.1. Обеспечение обязательств и платежей полученные

Наименование кредитора	Обеспечение	Сумма по договорам	Сумма задолженности			Расторгнуто/возвращено	Дата выдачи	Дата погашения	Цель
			Погашено на начало года	Погашено в течении года	Остаток задолженности				
Физические лица	Договоры долевого участия 117шт	520 616	459 855	66 239	19 258	24 737	11.12.23	30.09.26	передача объекта долевого строительства

5.1.2. Обеспечение обязательств и платежей выданные

В пользу кого выдано обязательство (Банк или юридическое лицо)	Наименование обязательства (поручительство, залог)	Срок погашения	Остаток задолженности по кредитному договору	Обеспечен	Сумма залогового обеспечения (поручения)	Дата погашения	Залогодержатель	Предмет залогового имущества
Банк	Залог	29.06.2029	718 674 тыс.руб.		10 000,00		ПАО Промсвязьбанк	Доля в УК

5.2. События после отчетной даты

Порядок отражения в бухгалтерской отчетности событий после отчетной даты установлен Положением по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" (ПБУ 7/98)", утв. Приказ Минфина России от 25.11.1998 N 56н (ред. от 06.04.2015). У Общества отсутствуют события после отчетной даты, по которым российские правила составления годовой бухгалтерской отчетности требуют корректировки или раскрытия в бухгалтерской отчетности за 2025 год.

5.3. Условные обязательства и активы

Информация об условных обязательствах и условных активах раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с п. п. 25 - 28 Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утв. Приказ Минфина России от 13.12.2010 N 167н (ред. от 06.04.2015). По состоянию на отчетную дату отсутствует информация об условных обязательствах и активах, подлежащая раскрытию в настоящей годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы".

5.4. Операции со связанными сторонами

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н, связанными сторонами являются юридические и (или)

физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

5.4.1. Состав аффилированных лиц общества по состоянию на 31.12.2025 года.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (при наличии) аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления оснований	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %
1	Звонов Сергей Николаевич	Лицо является участником Общества	26.12.2018	100%
2	ООО «Славянский Дом»	Кредитор, задолженность которого более 25% валюты баланса на 31.12.2025 год	24.12.2020	0,00

5.4.2. Информация об операциях с аффилированными лицами (связанными сторонами) за 2025 год составила, тыс. руб.

Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Характер отношений с аффилированным лицом	Виды операций с аффилированным лицом	Объем операций за 2025 год зарплата/отпускные, прочее.	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на конец отчетного периода.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям	Форма расчетов
ООО «Славянский Дом»	Хоз.деятельность	Договоры купли-продажи, оказания услуг, займов	23 297	226 628	2029 год	безналичная

ДКП недвижимого имущества от 29.01.2021

ДКП от 01.04.2021 (дым.труба)

ДКП проектной документации от 01.03.2021

Договор займа №2024/04-02 от 02.04.2024г.

Договор займа б/н от 02.07.2021г.(100млн)

Договор займа б/н от 17.06.2021г.(1млн)

Договор займа б/н от 24.12.2020г.(100т)

Договор займа б/н от 29.01.2021г. (110т)

Договор перевода долга от 22.11.2023 (Башкран)

Договор цессии от 29.06.21 (ПАО МРСК)

Соглашение о передаче дог.АО Газпром от 15.03.2021

Соглашение о передаче дог.КС-Энерго 19/10/2-2018

Цессия б/н от 06.09.2021 (переуступка долга ООО Ивмонолитстрой)

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

5.4.3. Информация о связанных сторонах. К ключевому управленческому персоналу Общество относит директора и заместителя директора Общества

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих выплат:	
суммы, выплаченные за 2024 год	3 837 тыс руб
суммы, выплаченные за 2025 год	2 898 тыс руб

5.4.4. Информация о дивидендах

В 2025 году Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды.

5.5. Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010).

5.6. Информация по прекращаемой деятельности

Порядок раскрытия информации по прекращаемой деятельности в бухгалтерской отчетности установлен Положением по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02", утв. Приказ Минфина России от 02.07.2002 N 66н (ред. от 05.04.2019)

Организацией не принималось решений о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). Прекращаемые операции отсутствовали.

5.7. Договоры строительного подряда. Общество не является юридическим лицом, выступающим в качестве подрядчика либо в качестве субподрядчика в договорах строительного подряда

5.8. Информация о текущих судебных разбирательствах и (или) предъявленных исках

У Общества отсутствуют текущие судебные разбирательства, а также предъявленные судебные иски

5.9. Изменение оценочных значений

Положение по бухгалтерскому учету «Изменение оценочных значений» ПБУ 21/2008, утв. Приказ Минфина РФ от 06 октября 2008 г. № 106н устанавливает правила признания и раскрытия в бухгалтерской отчетности организаций информации об изменении оценочных значений.

Изменения оценочных значений, повлиявших на бухгалтерскую отчетность на данный отчетный период и на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды, не было.

5.10. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Правила исправления ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности организаций установлены Положением по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/2010», утв. Приказом Минфина РФ от 28 июня 2010 г. № 63н.

Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, не было.

6. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Организацией для раскрытия рисков хозяйственной деятельности учтена Информация Минфина России N ПЗ-9/2012 "О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности".

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей. Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск. Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

6.1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация инфляционного риска (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

6.2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

6.3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

6.4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляют путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

6.5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на Ивановскую область.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как незначительные.

Вероятность возникновения новых военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

6.6. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

6.7. Соблюдение требований закона о противодействии легализации доходов:

Общество в 2025 году не осуществляло операций, попадающих под требование Федерального закона № 115ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»;

Обществом не выдавались займы внешним консультантам, их работникам или государственным служащим на льготных условиях;

- не осуществлялись закупки по ценам, значительно отличающимся от рыночных;

- не имели место платежи наличными, отличающиеся от стандартных выплат сотрудникам, связанных с оплатой труда и хозяйственными (командировочными) расходами;

- не осуществлялись операции с организациями, зарегистрированными в оффшорных зонах;

- не имели место платежи за товары или услуги, осуществляемые не в то государство, из которого поставлялись соответствующие товары и услуги.

- не осуществлялись операции, не разрешенные руководством Общества или не учитываемые надлежащим образом.

- нарушения или факты недобросовестных действий за 2025 год и до даты предоставления информации, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за 2025 год со стороны руководства Общества и ее работников, отвечающих за функционирование системы бухгалтерского учета и внутреннего контроля, не выявлены.

6.8. Информация о событиях, способных повлиять на бухгалтерскую отчетность за отчетный 2025 год:

- на дату представления информации Общество не имеет неразрешенных разногласий с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет;

- в указанный период времени не имели мест крупные сделки или суммы сделок выше уровня существенности, связанные с приобретением или выбытием основных средств, финансовых вложений, размещением денежных средств;

- по состоянию на 31.12.2025 г. и на день предоставления информации не имели место какие-либо события, влияющие на расчет оценочных значений или суммы резервов;

- по состоянию на 31.12.2025г. и на день предоставления информации не имели место какие-либо события, которые могут поставить под сомнение надлежащий характер учетной политики, примененной при подготовке финансовой отчетности;

- распространение коронавирусной инфекции, проведение СВО и введение экономических санкций со стороны западных стран не оказало существенного влияния на процессы ведения учета и формирование бухгалтерской отчетности организации; на дату формирования отчетности отсутствуют какие-либо события или условия, связанные с указанными событиями, в результате которых могут возникнуть сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Директор ООО СЗ «Славянский Дом Бета»

 Багыллы Г. О.

2 марта 2026 года

