

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"**

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2025 ГОД**

ОГЛАВЛЕНИЕ

I. Общие сведения	3
1. Общая информация	3
2. Основные виды деятельности	3
II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	3
3. Основа составления	3
4. Оборотные и внеоборотные активы, краткосрочные и долгосрочные обязательства	4
5. Финансовые вложения	4
6. Запасы	5
7. Дебиторская задолженность.....	6
8. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств.....	6
9. Заемные средства	7
10. Расчеты с бюджетом по упрощенной системе налогообложения	8
11. Признание доходов	8
12. Признание расходов.....	9
13. Изменения в учетной политике.....	9
III. Раскрытие существенных показателей	10
14. Запасы	10
15. Дебиторская задолженность.....	11
17. Денежные средства и денежные эквиваленты.....	11
18. Капитал	12
19. Заемные средства	12
20. Обязательства	12
Прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства.....	13
21. Налоговые обязательства	14
22. Обеспечения обязательств.....	14
23. Доходы и расходы от обычных видов деятельности	15
24. Прочие доходы и расходы.....	16
25. Информация, связанная с движением денежных средств	16
26. Государственная помощь	17
27. Информация о связанных сторонах.....	17
28. Вознаграждение основному управленческому персоналу	18
29. Учет договоров строительного подряда.....	18
30. Риски хозяйственной деятельности.....	18
31. События после отчетной даты	19

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью "МАТРЕШКА-СИТИ" (далее по тексту Общество) зарегистрировано «11» января 2018 года.

ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения за № 1181832000250 от 12.01.2018 г.
ИНН / КПП 1841076176/ 183101001

Местонахождение:

426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Пушкинская ул, здание 277, помещение 261.

Общество не имело филиалы и представительства.

2. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности для целей бухгалтерского учета Общества являлись:

- осуществление функций заказчика – застройщика при строительстве жилого многоквартирного дома.

Прочие виды деятельности Общества: нет.

Общество не имело филиалы и представительства.

II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

3. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 года, и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества разработана в соответствии с действующими в Российской Федерации стандартами бухгалтерского учета и утверждена приказом Общества от 30.12.2024 № 2/1.

4. Оборотные и внеоборотные активы, краткосрочные и долгосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по заемным средствам, относятся к оборотным активам и краткосрочным обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как внеоборотные и долгосрочные соответственно. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств. При этом дебиторская и кредиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов и краткосрочных обязательств независимо от срока погашения.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как внеоборотные и долгосрочные соответственно, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация внеоборотных активов и долгосрочных обязательств в оборотные и краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) соответственно по состоянию на конец отчетного периода.

5. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на конец отчетного квартала по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие доходы и расходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. На конец отчетного квартала указанные вложения, по которым имеется устойчивое снижение их стоимости, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется (кроме векселей и депозитных сертификатов), отражаются в бухгалтерском учете при выбытии по их видам по способу ФИФО.

Иные финансовые вложения, в том числе векселя и депозитные сертификаты (за исключением перечисленных ценных бумаг), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в бухгалтерском учете при их выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования и др.

6. Запасы

Запасы, включая запасы, предназначенные для управленческих нужд, при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

Общество образует в порядке, установленном Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н, резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится не реже чем ежеквартально по состоянию на отчетную дату. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

Резерв под обесценение запасов не создается по сырью, материалам и другим запасам, используемым при производстве готовой продукции, выполнении работ и оказании услуг, если эту продукцию (работы, услуги) предполагается реализовать по цене, соответствующей себестоимости или выше себестоимости.

Запасы (материалы, комплектующие), приобретаемые для осуществления строительства объекта долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ), учитываются в составе запасов и по мере использования включаются в фактические затраты по строительству (капитальные вложения) по соответствующему объекту строительства. Реализация участникам долевого строительства осуществляется путем передачи результатов строительства (объектов/помещений) по ДДУ; доходы и расходы по таким операциям отражаются в составе доходов и расходов по обычным видам деятельности в порядке, установленном учетной политикой Общества. Реализация третьим лицам (в том числе подрядчикам) отдельных материалов/излишков, не используемых в строительстве по ДДУ, отражается как реализация прочего имущества с признанием доходов и расходов в составе прочих доходов и расходов (счет 91) с учетом существенности.

Фактическая себестоимость незавершенного производства и готовой продукции формируется без учета общехозяйственных расходов.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Затраты по строительству МКД учитываются на счете 08. По завершении строительства и передаче объектов/помещений участникам долевого строительства затраты списываются со счета 08 в корреспонденции со счетом 86 (Дт 86 Кт 08) в порядке, установленном учетной политикой. Затраты на строительство объектов, предназначенных для продажи (ДДУ), учитываются на счете 08, при этом в бухгалтерском балансе на отчетную дату включаются в строку 1210 «Запасы» как объекты, создаваемые для продажи, в соответствии с ФСБУ 5/2019.

7. Дебиторская задолженность

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

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Задолженность по налогам в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается развернуто при отсутствии у Общества права в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации провести зачет признанных сумм и намерения урегулировать налоговую задолженность в нетто-величине.

8. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (на дату размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения), за исключением договоров займов по денежному пулу, и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода;
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- средства, полученные в качестве финансирования по инвестиционному договору и направленные на оплату приобретенных работ, услуг, сырья и иных оборотных активов в рамках инвестиционных договоров;
- поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам.

В рамках договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) расчеты с участниками долевого строительства осуществляются с использованием счетов эскроу. Денежные средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу, не являются денежными средствами Общества и не включаются в показатели «Денежные средства и денежные эквиваленты» в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств. В целях контроля, Общество отражает информацию о поступлении средств на счета эскроу и об их закрытии (раскрытии) на внебалансовом счете 009 в разрезе участника долевого строительства и объекта строительства; поступление средств подтверждается выписками банка, прекращение учета на внебалансовом счете отражается по факту завершения строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (и/или при наступлении иных условий раскрытия эскроу, предусмотренных договорами).

Денежные потоки Общества, связанные с оплатой подрядчикам и поставщикам в рамках строительства объекта, отражаются в отчете о движении денежных средств развернуто в составе денежных потоков от текущих операций. Свернутое представление денежных потоков применяется только в случаях, предусмотренных ПБУ 23/2011 (например, для транзитных потоков), при наличии таких операций.

9. Заемные средства

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренных договорами.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), а также аналогичные по экономической природе платежи по заемным средствам (кредитам и займам), полученным на приобретение отдельных объектов основных средств и прочих активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются по мере их начисления в составе строки 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах.

Дополнительные расходы по заемным средствам (кредитам и займам) включаются в состав прочих расходов по мере их начисления.

10. Расчеты с бюджетом по упрощенной системе налогообложения

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «доходы минус расходы». Ставка налога при УСН – 10%, согласно Закону Удмуртской Республики от 29 ноября 2017 года №66-РЗ (с изменениями и дополнениями).

Доходы и расходы учитываются Обществом кассовым методом, то есть после фактического поступления денег на расчетный счёт или списания со счёта. Погашение может осуществляться актом взаимозачёта, договором переуступки долга, актом приёма-передачи имущества и т.д.

Расчёт ведётся нарастающим итогом в течение календарного года.

Авансовые платежи по УСН Общество рассчитывает по итогам первого квартала, полугодия и девяти месяцев так же, как и годовой налог и учитывает ранее уплаченные авансы.

Сумма налога при УСН отражается по строке 2410 «Налог при упрощенной системе налогообложения» отчета о финансовых результатах.

11. Признание доходов

Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 "Доходы организации".

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Общество признает доходами от обычных видов деятельности вознаграждение застройщика, экономия от строительства, выручка от реализации товаров (перепродажа).

Доходы от обычных видов деятельности отражаются по методу начисления. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине дебиторской задолженности.

Прочими доходами Общества признаются поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров, проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Обществу, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке, штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров,

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности и прочие доходы.

Прочие доходы признаются по методу начисления.

12. Признание расходов

Учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 "Расходы организации".

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Общество признает расходами по обычным видам деятельности расходы, связанные с оказанием услуг заказчика-застройщика, продажей товаров.

Прочими расходами признаются расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров, проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями, отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием оценочных обязательств, штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров в суммах, присужденных судом или признанных Обществом, возмещение причиненных Обществом убытков, убытки прошлых лет, признанные в отчетном году, суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания в сумме, в которой задолженность была отражена в бухгалтерском учете Общества и прочие расходы.

Штрафы и пени перед бюджетом и внебюджетными фондами отражаются Обществом в составе прочих расходов.

13. Изменения в учетной политике

Существенные изменения в учетную политику на 2025 год не вносились.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

III. Раскрытие существенных показателей

14. Запасы

Информация о запасах в незавершенном строительстве представлена в таблице № 1.

Табл. № 1, тыс.руб.

Объекты строительства	Стоимость, тыс. руб.
Незавершенное строительство, в том числе:	51 179
Земельный участок (S=586 кв. м.) по адресу г. Ижевск ул. В. Сивкова д. 188 К.н.18:26:010638:81	23 500
Земельный участок (S=796 кв. м.) по адресу г. Ижевск ул. В. Сивкова д. 190 К.н.18:26:010638:550	26 359
Исследование новых земельных участков под застройку (без разделения)	960
КШ4 пр. Калашникова (Матрешки д.4)	360
Итого	51 179

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в таблице №2.

Табл. № 2, тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано фактическая себестоимость	изменения фактическая себестоимость	фактическая себестоимость
Запасы - всего	За 2025 г.	710 020	129 193	(91 072)	X	55 794
	За 2024 г.	474 741	387 468	(152 191)	X	710 020
в том числе:						
Сырье и материалы	За 2025 г.	9 714	44	(4 214)	(2 779)	2 764
	За 2024 г.	18 281	29 437	(38 004)	-	9 714
Товары	За 2025 г.	30 729	-	(28 879)	-	1 851
	За 2024 г.	-	65 857	(35 128)	-	30 729
Незавершенное производство	За 2025 г.	669 576	129 149	(57 979)	2 779	51 179
	За 2024 г.	456 461	292 174	(79 059)	-	669 577

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

15. Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности представлена в таблице № 3

Табл. № 3, тыс. руб.

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 в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	списано		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
					погашено	восстановление резерва		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	201 466	(15)	66 629	(46 826)	(15)	221 269	(10)
	3а 2024 г.	1 055 274	(15)	49 656	(903 464)	-	201 466	(15)
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	24 873	(15)	1 780	(23 452)	(15)	3 202	-
	3а 2024 г.	71 871	(15)	8 885	(55 882)	-	24 873	(15)
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	3 822	-	4 564	(1 185)	-	7 200	(10)
	3а 2024 г.	111	-	3 711	-	-	3 822	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	325	-	-	(325)	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	21 739	-	21 739	(21 739)	-	21 739	-
	3а 2024 г.	844 274	-	21 739	(844 274)	-	21 739	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	151 032	-	38 546	(450)	-	189 127	-
	3а 2024 г.	138 693	-	15 322	(2 983)	-	151 032	-
Итого	3а 2025 г.	201 466	(15)	66 629	(46 826)	(15)	221 269	(10)
	3а 2024 г.	1 055 274	(15)	49 656	(903 464)	-	201 466	(15)

16. Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях представлена в таблице № 4.

Табл. № 4, тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		первоначальная стоимость	поступило	списано	проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость
				первоначальная стоимость		
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	831 705	45 260	(135 442)	39 386	741 522
	3а 2024 г.	232 699	707 681	(108 676)	14 872	831 705
займы выданные	3а 2025 г.	831 705	45 260	(135 442)	39 386	741 522
	3а 2024 г.	232 699	707 681	(108 676)	14 872	831 705
Итого	3а 2025 г.	831 705	45 260	(135 442)	39 386	741 522
	3а 2024 г.	232 699	707 681	(108 676)	14 872	831 705

Резерва под обесценение финансовых вложений нет.

Поступления и выбытия долгосрочных финансовых вложений нет.

17. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах и их эквивалентах представлена в таблице №5.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Табл. № 5, тыс. руб.

Денежные средства по видам	Сумма денежных средств на начало периода, тыс. руб.	Сумма денежных средств на конец периода, тыс. руб.
Денежные средства, в т.ч.	29	237
Расчетный счет	29	237

18. Капитал

Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 1 010 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2025 года величина уставного капитала не менялась.

Добавочный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 114 250 тыс. руб.

19. Заемные средства

Информация о долгосрочных и краткосрочных кредитах и займах представлена в таблице №6.

Табл. № 6, тыс.руб.

Кредиты и займы по видам	остаток на начало периода, тыс.руб.	получено (начислено), тыс. руб.	погашено (уплачено), тыс. руб.	остаток на конец периода, тыс. руб.
Краткосрочные кредиты и займы	3	0	3	0
в т.ч.				
краткосрочные займы;	0	0	0	0
краткосрочные кредиты;	0	0	0	0
проценты, начисленные по краткосрочным договорам кредитов и займов	3	0	3	0
Долгосрочные кредиты и займы	0	0	0	0
в т.ч.				
долгосрочные займы;	0	0	0	0
долгосрочные кредиты;	0	0	0	0
проценты, начисленные по долгосрочным договорам кредитов и займов	0	0	0	0

20. Обязательства

Общество осуществляет деятельность застройщика по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) с использованием счетов эскроу. По состоянию на 31.12.2025 обязательства Общества перед участниками долевого строительства по передаче объектов долевого строительства (помещений) исполнены полностью, неисполненные обязательства

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

по ДДУ отсутствуют. В связи с завершением исполнения обязательств перед участниками долевого строительства на 31.12.2025 задолженность (обязательства) перед дольщиками в бухгалтерском балансе не отражается.

После передачи объектов, Общество несет обязанности, связанные с гарантийными обязательствами/устранением недостатков в пределах установленных сроков; по состоянию на 31.12.2025 оценочные обязательства по таким рискам не создавались в связи с отсутствием оснований.

Информация о кредиторской задолженности представлена в таблице № 7

Табл. № 7, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода
			поступило		списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	8 003			(8 003)	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	8 003			(8 003)		
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	143 181	9 272	-	(52 128)	-	100 326
	3а 2024 г.	180 051	59 318	1	(96 189)	-	143 181
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	102 278	5 883	-	(52 124)	-	56 037
	3а 2024 г.	151 639	46 789	1	(96 151)	-	102 278
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	6 298	1 680	-	-	-	7 978
	3а 2024 г.	-	6 298	-	-	-	6 298
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	7 427	-	-	-	-	7 427
	3а 2024 г.	7 427	-	-	-	-	7 427
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	15 606	-	-	-	-	15 606
	3а 2024 г.	15 606	-	-	-	-	15 606
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	30	-	-	(30)	-	-
Проценты по займам и	3а 2025 г.	3	-	-	(3)	-	-
	3а 2024 г.	11	-	-	(8)	-	3
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	11 569	1 709	-	-	-	13 278
	3а 2024 г.	5 337	6 232	-	-	-	11 569
Итого	3а 2025 г.	143 181	9 272		(52 128)	X	100 326
	3а 2024 г.	188 054	59 318		(104 192)	X	143 181

Прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства

Информация о прочих долгосрочных и краткосрочных обязательствах представлена в таблице № 8:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Табл. №8, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)				На конец периода
			поступило	списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	на доходы		
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	962 471	-	(962 471)	-	-	-
	За 2024 г.	1 076 153	567 615	(681 297)	-	-	962 471
в том числе:							
Целевое финансирование (средства дольщиков)	За 2025 г.	962 471	-	(962 471)	-	-	-
	За 2024 г.	1 076 153	567 615	(681 297)	-	-	962 471
Итого	За 2025 г.	962 471	-	(962 471)	-	-	-
	За 2024 г.	1 076 153	567 615	(681 297)	-	-	962 471

21. Налоговые обязательства

Налоговые обязательства Общества отражены в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2025 году, составили:

Земельный налог	0,3	Налог на имущество	2,2%
Налог при УСН	10%	Налог на добавленную стоимость	7%

Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами представлены в таблице № 9.

Табл. № 9, тыс. руб.

Кредиторская задолженность Общества перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Всего:	13 278	11 569	5 337
Налог при УСН	13 140	11 569	5 337
Земельный налог	17	0	0
Налог на имущество	121	0	0
НДС	0	0	0

22. Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств и платежей выданных предназначены для обобщения информации о наличии и движении выданных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей. В случае если в гарантии не указана сумма, то для бухгалтерского учета она определяется исходя из условий договора.

Суммы обеспечений списываются по мере погашения задолженности. Аналитический учет ведется по каждому выданному обеспечению.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

На 31 декабря 2025 года у Общества обеспечения обязательств представлены в таблице № 10.

Табл. №10, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	150 000
в том числе:			
АО "АЛЬФА-БАНК"	-	-	150 000
Выданные - всего	-	-	-

23. Доходы и расходы от обычных видов деятельности

Основным видом деятельности Общества является осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве жилых домов.

Доходы и расходы по обычным видам деятельности представлены в таблице №11.

Табл. № 11, тыс. руб.

№ п/п	Наименование доходов и расходов (в составе строк 2110 «Выручка», 2120 «Себестоимость продаж», 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах)	2025 год		2024 год	
		Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
1	Доходы и расходы от обычных видов деятельности	373 247	(31 810)	182 606	(32 352)
1.1	Выручка	373 247	-	182 606	-
	Вознаграждение застройщика	299 625	-	102 582	-
	Товары на складах	73 622	-	80 024	-
1.2	Себестоимость продаж	-	(28 879)	-	(35 128)
	Товары на складах	-	(28 879)	-	(35 128)
1.3	Управленческие расходы	-	(2 931)	-	(224)
	Услуги сопровождения бизнеса	-	(2 850)	-	(120)
	Консультационно-информационные услуги	-	-	-	(46)
	Услуги нотариуса	-	(16)	-	(33)
	Консалтинг, аудит	-	(25)	-	(25)
	Расходы на приобретение, сопровождение программного обеспечения	-	(29)	-	-
	Почтовые расходы	-	(11)	-	-

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

24. Прочие доходы и расходы

Затраты по прочим доходам и расходам представлены в таблице № 12.

Табл. № 12, тыс. руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов (в составе строк 2320 «проценты к получению», 2330 «Проценты к уплате», 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах)	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы прошлых лет	748	-	43	-
Штрафы, пени, неустойки к получению (уплате)	67	-	118	-
Доход от безвозмездной передачи имущества	1 031	-	-	-
Прочие	170	-	-	-
Расходы по гарантийным обязательствам	-	(9 422)	-	(1 210)
Расходы на содержание непроданных квартир	-	(678)	-	(4 091)
Прочие внереализационные расходы, не принимаемые к НУ	-	(2 221)	-	-
Налоги	-	(236)	-	-
Комиссии банка	-	(67)	-	(104)
Субсидирование ипотечной ставки	-	(2 103)	-	(683)
Прочие	-	(1 363)	-	(830)
Проценты к получению/уплате	39 569	-	15 402	(2)
Итого прочие доходы/расходы:	41 585	(16 090)	15 563	(6 920)

25. Информация, связанная с движением денежных средств

По строкам 4119, 4219, 4319 отчета о движении денежных средств отражены следующие прочие поступления и представлены в таблице № 13.

Табл. № 13, тыс. руб.

Наименование показателя	Код показателя	2025 год	2024 год
Прочие поступления в составе денежных потоков от текущих операций	4119	260	558
Поступления процентов по договору банковского счета		260	558
Прочие поступления в составе денежных потоков от инвестиционных операций	4219	-	-
Прочие поступления в составе денежных потоков от финансовых операций	4319	-	-

По строкам 4129, 4229, 4329 отчета о движении денежных средств отражены следующие прочие платежи и представлены в таблице № 14.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Табл. № 14, тыс. руб.

Наименование показателя	Код показателя	2025 год	2024 год
Прочие платежи в составе денежных потоков от текущих операций	4129	5 342	446
Оплата подрядных работ за третьих лиц		-	408
Комиссия банка		66	-
Оплата налогов		373	1
Оплата услуг нотариуса		-	37
Оплата госпошлин		300	
Оплата штрафов, пеней, неустоек		4 603	
Прочие платежи в составе денежных потоков от инвестиционных операций	4229	-	-
Прочие платежи в составе денежных потоков от финансовых операций	4329	-	-

26. Государственная помощь

В 2025 году Обществом субсидии не предоставлялись.

27. Информация о связанных сторонах

Общество контролируется Чулкиным Алексеем Аркадьевичем ИНН 183107136518. Согласие на раскрытие иной информации не получено.

В соответствии с пунктом 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в ограниченном объеме. Суммы операций и остатки расчетов со связанными сторонами раскрываются по отдельности для следующих групп связанных сторон, имеющих различный характер взаимоотношений с Обществом: участник – Чулкин А.А., другие связанные стороны.

За 2025 год и по состоянию на 31 декабря 2025 года представлены в таблице № 15.

Табл. № 15, тыс. руб.

Наименование показателя	Другие связанные стороны*
1	4
Продажа товаров, работ, услуг (выручка за минусом НДС, акциза, таможенных пошлин и аналогичных платежей)	7 448
Прочие доходы, в том числе от продажи основных средств и других активов и проценты к получению	-
Дебиторская задолженность на конец отчетного периода (за вычетом резерва по сомнительным долгам)	142 432
Приобретение товаров, работ, услуг	30 339

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Наименование показателя	Другие связанные стороны*
1	4
Кредиторская задолженность на конец отчетного периода	61 176
Краткосрочные займы выданные (включая проценты) на конец отчетного периода	816 400
Краткосрочные заемные средства (включая проценты) на конец отчетного периода	15 606

Резервы по сомнительным долгам по задолженности связанных сторон на 31 декабря 2025 года не создавались.

28. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице директора.

Вознаграждения основному управленческому персоналу не выплачивались.

29. Учет договоров строительного подряда

Договоров строительного подряда, не завершенных на отчетную дату, нет

30. Риски хозяйственной деятельности

Система управления рисками и внутреннего контроля является частью корпоративного управления Общества, распространяется на все уровни управления и виды деятельности Общества.

Информация о характеристике положения Общества в отрасли, в том числе тенденциях развития соответствующего сегмента рынка, степени адаптации Общества к условиям рынка, основных приоритетных направлениях деятельности Общества с описанием перспектив развития, а также ключевая информация о факторах риска, связанных с деятельностью Общества, приводится на официальном сайте Общества uds-group.ru.

Общество подвержено правовым рискам, связанным с изменениями налогового и иного законодательства, а также практики его применения. Существенное влияние на деятельность могут оказать изменения ставок налогов, порядка определения налоговой базы, требований к валютному контролю и регулированию внешнеэкономической деятельности. Для ограничения данных рисков Общество осуществляет мониторинг законодательства и официальных разъяснений, привлекает внешних консультантов при структурировании сложных сделок, участвует в профильных ассоциациях и рабочих группах. В отчетном году не возникало судебных споров и претензий контролирующих органов, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение организации.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МАТРЕШКА-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Общество подвержено рыночным рискам, связанным с возможным изменением процентных ставок по кредитам и займам, а также колебаниями курсов иностранных валют по операциям, номинированным в иностранной валюте. На отчетную дату основная часть заемных средств имеет плавающую процентную ставку, что увеличивает чувствительность организации к росту рыночных ставок. Общество осуществляет мониторинг рыночных условий и, при необходимости, пересматривает структуру заемного финансирования (доля фиксированных и плавающих ставок, валютная структура обязательств) с целью ограничения негативного влияния изменения рыночных параметров на финансовый результат и капитал.

Руководство Общества приняло необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества, которые позволили удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне.

Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

31. События после отчетной даты

После отчетной даты в хозяйственной деятельности Общества не произошли существенные события.

Директор

(подпись) (Иванов В.В.)
(расшифровка подписи)

« _____ » _____ 2026 г.