

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик
«ИнвестСтройЗаказчик-Девелопмент»
(ООО СЗ "ИСЗ - Девелопмент")**
(название Общества)

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

Оглавление

1. Основные виды экономической деятельности	2
КРИТЕРИЙ СУЩЕСТВЕННОСТИ	3
ФОРМЫ ОТЧЕТНОСТИ	4
СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	4
2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА.	5
3. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	8
3.1 Налог на прибыль, Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства	8
3.2 Запасы	8
3.3 Дебиторская задолженность	9
3.4 Кредиторская задолженность	9
3.5 Капитал	10
3.6 Займы и кредиты полученные	10
3.7 Оценочные обязательства	10
4. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах	11
4.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности	11
4.2 Прочие доходы	12
4.3 Расходы по обычным видам деятельности	13
4.4 Экономическая среда, в которой осуществляет свою деятельность Общество.	13
5. Специальные пояснения.	15
5.1 Информация по сегментам	15
5.2 Информация о связанных сторонах	15
5.3 Информация об изменениях оценочных значений	17
5.4 Информация о рисках хозяйственной деятельности	17
6. Прочие пояснения	17

1. Основные виды экономической деятельности

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ИнвестСтройЗаказчик-Девелопмент» (ООО СЗ "ИСЗ - Девелопмент") (далее – Общество), создано 19.10.2022

зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц МИФНС № 39 по Республике Башкортостан за № 1220200036363 от года 19.10.2022

ИНН 0242013376, Дата постановки на учет в налоговом органе 19.10.2022

Организационно-правовая форма/форма собственности согласно Классификатору организационно-правовых форм хозяйствующих субъектов (ОКОПФ) 12300- Общества с ограниченной ответственностью,

код собственности по Классификатору форм собственности (ОКФС) 16 - Частная собственность.

Место нахождения Общества: 453118, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, М.Р-Н СТЕРЛИТАМАКСКИЙ, С.П. ОТРАДОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ, С МАРИИНСКИЙ, УЛ ХВОЙНАЯ, ЗД. 2А.

Контактные данные:

номер телефона: +7 347 333-72-77,

адрес электронной почты: srsz_elena@mail.ru,

Основным видом экономической деятельности Общества является:

- *Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).*

Дополнительным видом экономической деятельности Общества является:

- *41.20 Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).*

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Высшим органом управления Обществом является общее собрание участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - директором (в рамках полномочий, предусмотренных Уставом Общества), срок действия полномочий- неограниченный.

Руководитель Общества ДИРЕКТОР-БЕРЕЖНЕВ АЛЕКСЕЙ ИВАНОВИЧ

Главный бухгалтер -СОМОВА ЕЛЕНА МИХАЙЛОВНА.

В соответствии с Уставом ревизионная комиссия отсутствует.

Размер уставного капитала Общества составляет 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей (оплачено 100 %).

Изменений размера уставного капитала в течение 2025 года не производилось.

Участниками Общества являются:

БЕРЕЖНЕВ АЛЕКСЕЙ ИВАНОВИЧ

Доля: 5000 руб. (1/3);

ЯМЩИКОВА ЕКАТЕРИНА ВЛАДИМИРОВНА

Доля: 5000 руб. (1/3);

РАМАЗАНОВА КАМИЛЛА АЙДАРОВНА

Доля: 5000 руб. (1/3);

Конечными бенефициарными владельцами Общества являются:

БЕРЕЖНЕВ АЛЕКСЕЙ ИВАНОВИЧ;

ЯМЩИКОВА ЕКАТЕРИНА ВЛАДИМИРОВНА;

РАМАЗАНОВА КАМИЛЛА АЙДАРОВНА

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений
Средняя численность работников Общества
на 31.12.2025 составила 2 человек,
на 31.12.2024 составила 2 человек.
Среднегодовая численность работников Общества за отчетный период 2 человек.

Таблица. Сведения об управленческом персонале по состоянию на 31.12.2025

Ф.И.О.	Должность	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения
БЕРЕЖНЕВ АЛЕКСЕЙ ИВАНОВИЧ	ДИРЕКТОР	343	нет
Сомова Елена Михайловна	Главный бухгалтер	343	нет

Таблица. Сведения об управленческом персонале по состоянию на 31.12.2024

Ф.И.О.	Должность	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения
БЕРЕЖНЕВ АЛЕКСЕЙ ИВАНОВИЧ	ДИРЕКТОР	-	нет
Сомова Елена Михайловна	Главный бухгалтер	-	нет

Средства на банковских счетах, средства в расчетах
(за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженные в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, установленных Центральным банком РФ на 31.12.2025 года, на 31.12.2024 года.

Таблица 1 Курсы валют на даты составили:

дата	курс рубля	кратность	дата	курс рубля	кратность
31.12.2025	78.2267	доллар	31.12.2024	101.6797	доллар
31.12.2025	92.0938	евро	31.12.2024	106.1028	евро

В 2025 году не было операций активов и обязательств стоимость которых выражена в иностранной валюте.

Средняя заработная плата в Общества 25,88 тыс. рублей.

КРИТЕРИЙ СУЩЕСТВЕННОСТИ

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

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

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи бухгалтерского баланса

или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) отчета о финансовых результатах в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты.

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

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

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

ФОРМЫ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

Информация, раскрываемая в бухгалтерской (финансовой) отчетности (включаемая в бухгалтерскую (финансовую) отчетность), формируется в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета и отраслевыми стандартами, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

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

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в (тыс. руб.) рублей.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

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

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество вела свою деятельность:

принятие решения о реорганизации Общества (дата, номер Решения, способ реорганизации и т.д.);

приобретение предприятия как имущественного комплекса (существенные условия договора и т.д.);

реконструкция или планируемая реконструкция (основные этапы и т.д.);

принятие решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг (дата, номер решения, количество и т.д.);

крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений (существенные условия сделки и т.д.);

пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов Общества;

прекращение существенной части основной деятельности Общества, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату (причины прекращения и т.д.);

существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты;

непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты;
действия органов государственной власти (национализация и т.п.).

Существенных событий после отчетной даты, которые могли бы повлиять на бухгалтерскую отчетность, не было.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, утвержденной приказом директора Общества от **07.03.2024** года №6/н с изменениями и дополнениями, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими действующими положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика Общества сформирована исходя из допущений:

имущественной обособленности

непрерывности деятельности

последовательности применения учетной политики

временной определенности фактов хозяйственной деятельности

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

по основным средствам:

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. в действующей редакции

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).

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость **больше 100 тыс. руб.**

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

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 70 процентов первоначальной стоимости основного средства.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- иное.

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

Общество проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Инвентаризация ОС производится 1 раз в 3 года.

Переоценка основных средств Обществом не проводилась. Проведена проверка элементов амортизации основных средств, по результатам проверки изменений не установлено.

по нематериальным активам:

Ведение бухгалтерского учета нематериальных активов (НМА) осуществляется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н в действующей редакции. Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н в действующей редакции. В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Нематериальные активы, по которым была проведена переоценка стоимости, в Обществе отсутствуют. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", в части учета капитальных вложений в НМА, ретроспективно.

по запасам:

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

Резерв под обесценение запасов в отчетном году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения. Изменения способа расчета себестоимости запасов отсутствуют.

по учету затрат:

Затраты на производство учитываются на счете 20 «Основное производство» с аналитическим учетом по видам номенклатуры, видам затрат на производство, подразделениям.

К прямым расходам, на производство и реализацию товаров (работ, услуг) в соответствии с п. 1 ст. 318 НК РФ относятся материальные затраты, определяемые в соответствии с подп. 1 п. 1 ст. 254 НК РФ. К косвенным расходам относятся все иные за исключением внереализационных расходов, определяемых в соответствии со ст. 265 НК РФ. Перечень прямых и косвенных расходов в бухгалтерском учете принимается аналогично налоговому учету.

Коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99).

Стоимость покупных товаров в бухгалтерском учете формируется исходя из расходов на их приобретение.

по финансовым вложениям:

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н в действующей редакции.

по аренде:

Ведение бухгалтерского учета аренды осуществляется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018, утвержденными приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н в действующей редакции.

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

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

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.

Задолженность по арендным платежам, причитающуюся к уплате на отчетную дату, Общество отразило в составе показателей строк 1520 "Кредиторская задолженность" или 1450 «Прочие обязательства».

по доходам и расходам:

Ведение бухгалтерского учета выручки и прочих доходов, расходов по обычным видам деятельности и прочих расходов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 и Положением

по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденными приказами Минфина от 06.05.1999 г. № 32н и от 06.05.1999 г. № 33н в действующей редакции

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций.

Денежные потоки Общества от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности Общества, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. К денежным потокам от текущих операций относятся:

поступления от продажи покупателям, платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги.

Денежные потоки Общества от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов Общества, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Отсутствуют отступления от российских правил бухгалтерского учета.

Изменений в Учетную политику в целях бухгалтерского учета в отчетном периоде не вносилось.

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

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется главным бухгалтером.

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

3. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

3.1 Налог на прибыль, Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Убыток для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила - 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль (11 019) тыс. руб.

отложенный налог на прибыль (0) тыс. руб.

Ставка налога на прибыль составляет 25 %

Сумма убытка по данным регистров бухгалтерского учета составила -0 тыс. руб.

Изменений применяемых налоговых ставок по сравнению с предыдущим отчетным годом и изменений правил налогообложения не было.

3.2 Запасы.

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

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

сырье и материалы;

незавершенное строительство.

Наличие и движение запасов в 2025 и 2024 гг. с подразделением с учетом их движения между группами представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в разделе 6 «Запасы» Таблица 6.1. Наличие и движение запасов

Резерв под обесценение запасов в отчетном году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения. Изменения способа расчета себестоимости запасов – отсутствуют.

ООО СЗ "ИСЗ - Девелопмент" ьектам:

Основной источник доходов Компании – целевые поступления по договорам инвестирования по объектам.

Планируется выручка от продажи объектов (жилых, нежилых помещений) собственного строительства, выручка за услуги заказчика-застройщика полученная при осуществлении инвестиционного проекта по строительству жилого дома путем заключения договоров долевого в участия в строительстве.

К доходам по основной деятельности относятся доходы от оказания услуг застройщика, экономия застройщика, определяемая после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в целом по инвестиционному проекту – жилому дому на дату подписания первого акта приема-передачи жилых и нежилых помещений, как разница между затратами на возведение дома и долевыми средствами, полученными от участников долевого строительства, доходы от сдачи имущества в аренду, доходы, доходы от реализации имущества.

Все остальные доходы считаются прочими.

Выручка отражается в учете на момент перехода права собственности на товары (работы, услуги) на основании первичных документов.

В случае реализации имущества, которое требует государственной регистрации, выручка определяется на дату государственной регистрации.

3.3 Дебиторская задолженность

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

Состав дебиторской задолженности по состоянию на начало и конец отчетного, изменения дебиторской задолженности в отчетном периоде представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность по авансам выданным, отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы НДС.

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

3.4 Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками в Бухгалтерском балансе отражается за минусом НДС с авансов полученных

Система администрирования расчетов с бюджетом по налогам и сборам предусматривает перечисление всех исчисленных налогоплательщиком в отчетном периоде налогов и сборов единым платежом в общем размере без идентификации налог/сбор/ иной платеж.

Налоговые обязательства Общества, начисления по которым формирует единый налоговый платеж, представляются в бухгалтерской отчетности свернуто.

Результирующий(сальдированный) показатель отражается в бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность» либо по строке 1230 «Дебиторская задолженность».

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 Общество не имело просроченной задолженности в бюджет.

Информация о наличии и движении обязательств приведена в Разделе Обязательства
Таблица 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Общество не является получателем государственной помощи.

3.5 Капитал

Уставный капитал отражен в долях участников Общества.

Уставный капитал в течение отчетного периода не изменялся.

Величина уставного капитала соответствует установленной в Уставе Общества на 31.12.2025 года на 31.12.2024 года и составляет **15** тыс. руб.,

Величина добавочного капитала по состоянию

на 31.12.2025 года составляет **0** тыс. руб.,

на 31.12.2024 года составляет **0** тыс. руб.

Формирование резервного капитала Уставом Общества не предусмотрено

3.6 Займы и кредиты полученные

Информации о наличии и изменении величины обязательств по займам (кредитам) Общества отображены в таблице 8.1. Ведение бухгалтерского учета расходов по полученным займам и кредитам осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н в действующей редакции.

3.7 Оценочные обязательства

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

Обществом допущены существенные отступления от правил бухгалтерского учета при условии адекватного раскрытия в бухгалтерской финансовой отчетности (п.6, 25, 37 ПБУ 4/99) — не создается оценочное обязательство по оплате отпусков. Указанное отступление обусловлено соблюдением требования рационального ведения бухгалтерского учета исходя из условий хозяйствования и величины организации, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации (требование рациональности п.6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»), так как численность персонала незначительна. По мнению Общества данное отступление не нарушает интересов участников и иных заинтересованных пользователей бухгалтерской отчетности, а напротив способствует более достоверному отражению расходов.

4. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах

4.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Ведение бухгалтерского учета выручки и прочих доходов, расходов по обычным видам деятельности и прочих расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы Организации» ПБУ 9/99 и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы Организации» ПБУ 10/99, утвержденными приказами Минфина от 06.05.1999 г. № 32н и от 06.05.1999 г. № 33н в действующей редакции.

признает доходами от обычных видов деятельности выручку:

- услуги застройщика.

Выручка от продажи товаров и оказания услуг признавалась при выполнении условий, установленных п. 12 ПБУ 9/99:

а) Общество имело право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки определена;

в) в результате конкретной операции произошло увеличение экономических выгод Общества;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) произведенные в связи с этой операцией определены.

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Таблица. Информация о выручке (доходах по обычным видам деятельности), полученной м, в тыс. руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2025 г.		За январь-декабрь 2024 г.	
	тыс. руб.	в %	тыс. руб.	в %
Выручка всего:	311873	%	70 210	100%
выручка от продажи продукции собственного производства	-	-	-	-
выручка от реализации приобретенных товаров	-	-	-	-
выручка от услуг застройщика экономия товар	311873	%	70 210	100%

4.2 Прочие доходы

Прочие доходы отражены в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам, когда доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения Общества, т.е. финансовый результат от совокупности операций соответствующего вида составляет менее 5% от прибыли до налогообложения.

При этом исходя из требования приоритета содержания перед формой прочие доходы по курсовым разницам, операциям с иностранной валютой, резерву под обесценение финансовых вложений, резерву по сомнительным долгам, резерву под снижение стоимости материальных ценностей, резерву под снижение стоимости долгосрочных активов к продаже, разницам между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой этих финансовых вложений, прибылям прошлых лет (независимо от вида операций, по

которым отражены прибыли/убытки прошлых лет), процентный доход по активам пенсионного плана показываются в отчете о финансовых результатах за минусом соответствующих расходов по курсовым разницам, операциям с иностранной валютой, резерву под обесценение финансовых вложений, резерву по сомнительным долгам, резерву под снижение стоимости материальных ценностей, резерву под снижение стоимости долгосрочных активов к продаже, разницам между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой этих финансовых вложений, убыткам прошлых лет, процентного расхода по обязательствам пенсионного плана независимо от финансового результата от совокупности этого вида операций (т.е. свернуто, без применения уровня существенности).

Показатели: курсовые разницы, доходы/расходы от продажи/покупки валюты, доходы/расходы от реализации основных средств и прочих активов, доходы/расходы от прочего списания материалов и других активов, начисление/сторно резерва по сомнительным долгам, списание дебиторской/кредиторской задолженности, прибыли/убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году, госпошлины отражены в таблице и в Отчете о финансовых результатах свернуто.

4.3 Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности, которые сформировали себестоимость проданных товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг:

Таблица Себестоимость продаж, в тыс. руб.

Наименование показателя	За январь-декабрь 2025 г.		За январь-декабрь 2025 г.	
	тыс. руб.	в %	тыс. руб.	в %
Себестоимость продаж всего:	267075	100%	45442	100%
себестоимость продукции собственного производства	-	-	-	-
стоимость приобретенных товаров	-	-	-	-
себестоимость услуг застройщика	267075	100%	45442	100%

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат приведены в таблице 7.

Управленческие расходы признавались полностью и списывались на себестоимость продаж ежемесячно.

Таблица. Управленческие расходы.

Вид расхода	За январь-декабрь 2025 г.	За январь-декабрь 2024 г.
-------------	---------------------------	---------------------------

	тыс. руб.	тыс. руб.
Оплата труда, страховые взносы	621 186,3	1055,15 241,57

4.4 Экономическая среда, в которой осуществляет свою деятельность Общество.

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

В феврале 2022 года в связи с началом спецоперации РФ на Украине обострилась геополитическая обстановка в мире. Ограничительные меры с введением ряда санкционных пакетов в отношении российских организаций и физических лиц, инициированные ЕС и США против России, резко изменили условия функционирования российской экономики. В течение 2023, 2024 и 2025 годов на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление.

Показатель годовой инфляции в 2024 году 9,52% понизился, в 2025 году до 5,6%. Инфляционные ожидания остаются повышенными, что усиливает инерцию устойчивой инфляции. Прогноз Банка России по инфляции на 2026 год - 6,47%.

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

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

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

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

34	21	34	21
----	----	----	----

Остаток денежных средств на конец года по сравнению с предыдущим годом увеличился за счет частичного возврата кредита.

5. Специальные пояснения.

5.1 Информация по сегментам

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

5.2 Информация о связанных сторонах

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

Учитывая требования соблюдения приоритета содержания перед формой, определяет перечень связанных сторон, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности, по следующим группам связанных сторон: основное, дочерние общества, зависимые общества, основной управленческий персонал (директор), прочие аффилированные лица, другие связанные стороны (участники совместной деятельности, негосударственный пенсионный фонд и др.)

Аффилированными лицами Общества являются:

БЕРЕЖНЕВ АЛЕКСЕЙ ИВАНОВИЧ -участник Общества;
ЯМЩИКОВА ЕКАТЕРИНА ВЛАДИМИРОВНА- участник Общества;
РЕЗЯПОВ АЙДАР АЙРАТОВИЧ - участник Общества
БЕРЕЖНЕВ АЛЕКСЕЙ ИВАНОВИЧ -директор Общества;

Связанными сторонами Общества являются:

ИРСЗ - ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО СЗ

ГК ИСЗ-СЗ ООО

ИРСЗ-СЗ ООО ГК

СЗ ИСЗ - ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО

ИРСЗ -7 ООО

КВАЛИЯ ООО

В 2025 году со связанными сторонами осуществлялись хозяйственные операции, в виде договоров займов:

Характер отношений между м и связанными сторонами основан на рыночных условиях. Обеспечения, выданные связанными сторонами за клиентов Общества, в 2025-2024 гг. отсутствуют.

Сведения о составе управленческого персонала Общества по состоянию на 31.12.2025 указаны в разделе 1 «Основные виды экономической деятельности» настоящих пояснений.

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

Вид выплаты	в 2025 году	в 2024 году
Оплата за отработанное время	832,6	340,67 -
Премии и вознаграждения	-	-
Добровольное медицинское страхование	-	-
Долгосрочные премиальные выплаты (ДПВ)	-	-
Отчисления во внебюджетные фонды, включая отчисления с ДПВ	-	-
ИТОГО:	832,6	340,67

Иные вознаграждения и выплаты в пользу основного управленческого персонала, кроме указанных отсутствуют.
Конечными бенефициарными владельцами Общества являются:

БЕРЕЖНЕВ АЛЕКСЕЙ ИВАНОВИЧ;
ЯМЩИКОВА ЕКАТЕРИНА ВЛАДИМИРОВНА;
РАМАЗАНОВА КАМИЛЛА АЙДАРОВНА

5.3 Информация об изменениях оценочных значений

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

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

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

5.4 Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

6. Прочие пояснения

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

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

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена до рассмотрения итогов деятельности организаций за отчетный период и не учитывает решений о распределении прибыли.

ДИРЕКТОР _____ БЕРЕЖНЕВ А.И.

27.03.2026

М.П.

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	стисано резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	изменения видов запасов резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	3а 2025 г.	91 242	-	187 500	(267 787)	-	-	X	X	10 954	-
	3а 2024 г.	49 865	-	327 361	(285 984)	-	-	X	X	91 242	-
в том числе:	3а 2025 г.	49	-	251	(217)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	49 865	-	195 718	(245 440)	-	-	(83)	-	-	-
Сырье и материалы	3а 2025 г.	91 193	-	165 949	(246 187)	-	-	(94)	-	10 954	-
	3а 2024 г.	-	-	91 193	-	-	-	-	-	91 193	-
Готовая продукция	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	21 300	(21 383)	-	-	83	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	40 450	(40 544)	-	-	94	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:	-	-	-
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифици ровано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)				
Долгосрочные обязательства -	3а 2025 г.	498 219	-	-	-	(467 690)	-	30 528
всего	3а 2024 г.	23 890	474 329	-	-	-	-	498 219
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	365 729	-	-	-	(365 729)	-	-
	3а 2024 г.	-	365 729	-	-	-	-	365 729
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	132 490	-	-	-	(101 961)	-	30 528
	3а 2024 г.	23 890	108 600	-	-	-	-	132 490
Безвозмездные поступления	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства -	3а 2025 г.	258 742	50 867	-	-	(266 378)	-	35 785
всего	3а 2024 г.	103 229	323 832	-	-	(168 318)	-	258 742
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	237 773	47 911	-	-	(251 882)	-	33 801
	3а 2024 г.	91 309	313 249	-	-	(166 786)	-	237 773
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	10 583	-	-	-	(10 387)	-	146
	3а 2024 г.	11 887	196	-	-	(1 500)	-	10 583
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	83	94
Затраты на оплату труда	621	1 055
Отчисления на социальные нужды	188	243
Амортизация	-	-
Прочие затраты	21 300	41 050
Итого по элементам	22 192	42 443
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	244 883	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	267 075	42 443

Главный бухгалтер Сомова Елена Михайловна