

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ на 31.12.2025 И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ»

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ»
(далее – Общество) за 2025 год.

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид экономической деятельности ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ»:

«71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

2. Учетная политика

2.1. Применимые правила ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности (пп. 45 ФСБУ 4/2023)

2.1.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из требований действующих в Российской Федерации законов и в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

Учетная политика утверждена Приказом директора от 29.12.2021 г.

Бухгалтерская отчетность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Общество не имеет право на применение упрощенного способа ведения бухгалтерского учета.

Учет доходов и расходов для целей бухгалтерского учета производится методом начисления.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества обеспечена нейтральность информации, содержащейся в ней, т.е. исключено одностороннее удовлетворение интересов одних групп пользователей бухгалтерской отчетности перед другими.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 15% (пятнадцати процентов).

Ответственность за организацию бухгалтерского учета Общества несет директор (пункт 1 ст.7 402-ФЗ).

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется стороной специализированной организацией на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета (пункт 3 ст.7 402-ФЗ).

2.2. Принятые при формировании учетной политики существенные способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств (пп. 6) п. 46 ФСБУ 4/2023; п. 17, п. 24 ПБУ 1/2008; п. 23 ПБУ 23/2011)

Согласно Приказу об учетной политике:

2.2.1. Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится Обществом в соответствии с **ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»**.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в 3 года. Инвентаризация остатков товарно-материальных ценностей, дебиторской и кредиторской задолженности, остатков на банковских счетах проводится ежегодно.

Дополнительная инвентаризация может проводиться при необходимости в соответствии с приказом руководителя Общества.

2.2.2. Активы и обязательства в иностранной валюте.

Оценка денежных потоков, выраженных в иностранной валюте, в отчете о движении денежных средств осуществляется по курсу ЦБ на дату платежа или иному курсу, установленному в договоре.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в бухгалтерском балансе отражаются по курсу ЦБ или иному курсу, установленному в договоре, на 31.12.2025г., за исключением предварительных оплат. Предоплата, выраженная в иностранной валюте, в бухгалтерском балансе отражается по курсу ЦБ на дату платежа или иному курсу, установленному в договоре. В 2025, 2024, 2023 году Общество не осуществляло операций в иностранной валюте. В балансе Общества отсутствуют активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

2.2.3. Оборотные и внеоборотные активы / краткосрочные и долгосрочные обязательства

Общество применяет новые стандарты ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», начиная с 2022 года.

В бухгалтерском балансе активы отнесены к оборотным, а обязательства к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчётной даты. Остальные активы и обязательства представлены как внеоборотные и долгосрочные соответственно.

2.2.4. Изменения в Учётной политике Общества на 2025 год

В учётную политику Общества в 2025 году вносились следующие изменения:

Общество с 2025 года применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ №4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество с 2024 года применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Общество с начала деятельности применяет Федеральные стандарты бухгалтерского учёта ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утверждённых Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020), а также Федеральный стандарт бухгалтерского учёта ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), утверждённый Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, Федеральный стандарт бухгалтерского учёта ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учёте», утверждённого Приказом Минфина России от 16.04.2021 № 62н.

2.2.5. Основные средства

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию об основных средствах в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020.

Критериями отнесения имущества в состав основных средств являются условия, перечисленные в п. 4 ФСБУ 6/2020.

Единицей учёта основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определённых самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлѐнных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определённой работы. Комплексом конструктивно сочлѐнных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно. При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учётные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету 01 "Основные средства".

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от простота ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Активы, в отношении которых выполняется условия, предусмотренные в пункте 4 ФСБУ 6/2020 стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчётности в составе материально-производственных запасов.

Общество разделяет основные средства на следующие группы:

- инвестиционная недвижимость (учитывается на счёте 03);
- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование;
- другие виды основных средств.

По всем группам основных средств начисление амортизации производится линейным способом, исходя из норм, исчисленных на основе сроков полезного использования объектов. Определение сроков полезного использования объектов основных средств, включаемых в амортизационные группы». Утвержденной Постановлением Правительства от 01. 01.2002г. №1.

После признания объекты основных средств всех групп оценивается в бухгалтерском учёте по первоначальной стоимости.

2.2.6. Нематериальные активы

Амортизация по всем НМА начисляется ежемесячно линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учёту. НМА оцениваются в бухгалтерском учёте по первоначальной стоимости.

2.2.7. Капитальные вложения

Общество формирует в бухгалтерском учёте информацию о капитальных вложениях в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020.

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии ФСБУ 26/2020 затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учёта капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учёте исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчётности.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учёте в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее - фактические затраты). Не считаются затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

2.2.8. Бухгалтерский учёт аренды

Общество формирует в бухгалтерском учёте информацию об объектах бухгалтерского учёта при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, перечисленных в п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде. Срок полезного использования права пользования активом устанавливается на основе срока аренды, с учетом намерений и планов руководства в отношении продления такого срока, изменения условий аренды, оценки возможности замены арендатора/арендодателя, оценки перспектив рынка аренды. По договорам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется, арендные платежи в качестве расхода признаются в соответствии с условиями договоров аренды. По операционной аренде доходы признаются в соответствии с условиями договоров аренды и включаются в прочие доходы. Операционная аренда не является одним из основных видов деятельности Общества.

2.2.9. Материально-производственные запасы

Учет сырья и материалов (далее - МПЗ) ведётся в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». К бухгалтерскому учету в качестве МПЗ принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и тому подобное при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи объекты недвижимого имущества (жилые помещения (квартиры), нежилые помещения (машино-места, кладовые) и пр.);
- материалы, используемые для управленческих нужд организации;
- товары, предназначенные для продажи;
- стоимость незавершенного строительства объекта недвижимого имущества, находящегося в процессе создания (в том числе с привлечением средств дольщиков), и предназначенного для продажи в рамках обычной деятельности (подпункту «ж» пункта 3 ФСБУ 5/2019).

Кроме того, в составе МПЗ учитываются «малоценные» ОС, а также книги, брошюры и иные аналогичные издания.

Материалы и товары (недвижимость для продажи) учитываются на счетах 10 «Материалы» и 41 «Товары» по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»). Стоимость фактически поступивших в организацию и оприходованных товарно-материальных ценностей отражается на счетах по ценам, установленным поставщиками МПЗ и отраженными в товарных накладных, прочих товаросопроводительных документах.

Фактическая себестоимость МПЗ, приобретенных за плату, включает:

- стоимость материалов по договорным ценам;
- транспортно-заготовительные расходы;
- расходы по доведению материалов до состояния, в котором они пригодны к использованию в предусмотренных организацией целях.

Готовая продукция (недвижимость), предназначенная для продажи, учитываются по фактической стоимости создания, без учета косвенных налогов, на счете 43 в разрезе наименований.

При отпуске всех видов материально-производственных запасов (сырья и материалов, готовой продукции, товаров) в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО.

2.2.10. Финансовые вложения

Учёт финансовых вложений ведётся в соответствии с ПБУ 19/02 «Учёт финансовых вложений», утверждённым Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчётности Общества финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, отражаются на отчётные даты по первоначальной стоимости, т.е. суммы начисленных по договорам займа процентов не увеличивают первоначальную стоимость этого финансового вложения и отражаются в составе дебиторской задолженности.

Снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, признается существенным при наличии следующих условий:

- на текущую и предыдущую отчетные даты учетная стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости на 10 процентов и более;
 - расчетная стоимость на предыдущую отчетную дату на 10 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;
 - отсутствуют свидетельства того, что расчетная стоимость на следующую отчетную дату окажется на 10 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;
 - наблюдается снижение величины поступающих доходов на 10 и более процентов по сравнению с доходами на предыдущую отчетную дату (если поступление доходов в отчетном периоде предусмотрено условиями размещения).
- При наличии перечисленных условий Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

2.2.11. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательств;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надёжности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признаётся сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчётную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признаётся сомнительной и резерв по ней не создаётся. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платёжеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В налоговом учёте резерв по сомнительной дебиторской задолженности не начисляется.

2.2.12. Денежные средства и денежные эквиваленты

Общество относит к денежным эквивалентам высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, включая краткосрочные банковские депозиты, размещённые на срок до трёх месяцев, ценные бумаги со сроком погашения до трёх месяцев.

2.2.13. Представление денежных потоков в отчёте о движении денежных средств

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчёте о движении денежных средств представляются свёрнуто:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему и возмещение из неё по НДС;
- суммы поступлений (платежей) от покупателей (поставщикам) и соответствующих возвратов денежных средств.

2.2.14. Уставный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине установленной в Уставе Общества.

2.2.15. Кредиты и займы полученные

Общество не осуществляет перевод по счетам бухгалтерского учета долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365/366 дней.

Находящиеся в распоряжении Организации заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев до истечения указанного срока, отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочной задолженности.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре и отражается в Бухгалтерском балансе вместе с суммой основного долга, поскольку подлежит погашению одновременно с возвратом кредита (займа).

Расходы по полученным кредитам и займам (проценты, плата за пользование кредитом, иные платежи), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива.

2.2.16. Оценочные обязательства

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

Общество в 2025 году формировало следующие оценочные обязательства: оценочное обязательство по оплате отпусков.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на конец отчётного года определяется следующим образом:

- по каждому работнику среднедневной заработок умножается на количество дней неиспользованного отпуска по состоянию на отчетную дату, указанная величина увеличивается на страховые взносы, рассчитанные исходя из суммированной ставки.
- суммируются оценочные обязательства по всем работникам Общества.

2.2.17. Система налогообложения

В 2022-2025 годах Обществе применяется упрощенную систему налогообложения с объектом «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

В 2020-2021 годах Общество применяло основную систему налогообложения. Положение по бухгалтерскому учету ПБУ 18/02 «Учёт налога на прибыль» Обществом не применялось, так как Общество вправе было применять упрощенные способы ведения учета.

2.2.18. Признание доходов

Признание доходов осуществляется Обществом на основании положений ПБУ 9/99 «Доходы организации», утверждённого Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности Общества являются:

- Финансовый результат в виде экономии или перерасхода, то есть в виде положительной или отрицательной разницы между суммой полученных от дольщиков средств целевого финансирования и себестоимостью объекта строительства. Указанный результат определяется Обществом по окончании строительства при одновременном выполнении следующих условий: 1) раскрытие счетов эскроу; 2) передача более 70 % объектов долевого строительства (квартир, нежилых помещений и пр.) в введенном в эксплуатацию объекте.
- Доходы от продажи товаров (жилых и нежилых помещений) по договорам купли-продажи.
- Доходы от выполнения строительно-монтажных работ по договорам подряда.
- Доход от реализации имущественных прав по договорам долевого участия.
- Условный доход застройщика (по выполнению функций заказчика-застройщика) в размере фактических расходов на содержание службы застройщика, понесенных при строительстве Объекта за отчетный период.

Прочими доходами Общества являются:

- Доходы от продажи материалов и прочего имущества;
- Доходы от сдачи в аренду;
- Проценты к получению Обществом;
- Полученные штрафные санкции по договорам;
- Доходы по агентским соглашениям;
- Иные.

Для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности доходов и расходов Общество использует метод начисления, под которым подразумевается метод учета и признания доходов и расходов, согласно которому результаты хозяйственных операций признаются по факту их совершения независимо от фактического времени поступления и выплаты денежных средств, связанных с ними.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

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

Для признания в бухгалтерском учёте выручки от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов, прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности и от участия в уставных капиталах других организаций, должны быть одновременно соблюдены условия, определённые в подпунктах "а", "б" и "в" настоящего пункта.

Выручка отражена в отчётности за минусом НДС.

2.2.19. Признание расходов

Признание расходов осуществляется Обществом на основании положений ПБУ 10/99 «Расходы организации», утверждённого Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

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

расходы по обычным видам деятельности;
прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные с выполнением работ по договорам на выполнение работ по договорам подряда, с продажей жилых и нежилых помещений, уступкой прав требования по ДДУ, расходы на содержание службы застройщика.

В составе прочих расходов учитываются:

- расходы по полученным кредитам и займам (за исключением таких расходов по кредитам и займам, использованным на создание инвестиционного актива);
- штрафные санкции, уплаченные по хозяйственным договорам;
- прочие расходы.

2.2.20. Раскрытые информации по сегментам

Организация не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности. В деятельности Общества сегменты не выделяются. Основным видом хозяйственной деятельности является деятельность заказчика-застройщика. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решения о распределении ресурсов внутри организации и оценке результатов её деятельности, осуществляют ведение деятельности Общества в целом, как единого сегмента.

2.3. Допущения, принятые при формировании учетной политики (п. 19 ПБУ 1/2008)

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

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

2.4. Допущения непрерывности деятельности (п. 20 ПБУ 1/2008)

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность.

2.5. Изменение учетной политики организации, принятые с начала отчетного года и не связанные с изменением законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету (п. 13, 21, 24 ПБУ 1/2008)
Обществом не вносились изменения в учетную политику, не связанные с изменением законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету.

2.6. Изменение учетной политики, обусловленное изменением законодательства РФ и (или) применением нормативного правового акта впервые или изменением нормативного правового акта (п. 14, 21, 24 ПБУ 1/2008)
Общество с 2025 года применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ №4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Отчетность общества составлена в соответствии с ФСБУ №4/2023.

Последствия изменения учетной политики раскрыты в соответствующих разделах настоящих пояснений.

2.7. Информация о добровольном применении утвержденных нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету правил до наступления срока их обязательного применения (п. 23 ПБУ 1/2008)
Общество не применяет до наступления срока обязательного применения утвержденные нормативно-правовыми актами правила.

3.2 Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	188	223	-
в том числе:			
Сооружения	188	223	-
Неамортизируемые основные средства -	-	-	-
всего			

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	325 212	-	519 836	(4 202)	-	-	-	X	X	840 846	-
	За 2024 г.	111 925	-	216 380	(3 093)	-	-	-	X	X	325 212	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	9 708	-	113 315	(2 053)	-	-	-	(104 793)	-	16 177	-
	За 2024 г.	1 150	-	47 606	(1 055)	-	-	-	(37 993)	-	9 708	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на строительство МКД	За 2025 г.	315 504	-	406 521	(2 150)	-	-	-	104 793	-	824 669	-
	За 2024 г.	110 775	-	168 774	(2 038)	-	-	-	37 993	-	315 504	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	77 640	77 640	77 640
в том числе:			
Земельный участок Кадастровый номер: 54:35:012680:8;	77 640	77 640	77 640

5. Дебиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило			списано				
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 с факторинговыми компаниями	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	57 707	-	30 452	-	(21 356)	-	-	-	66 803	-
	3а 2024 г.	46 614	-	47 651	-	(36 558)	-	-	-	57 707	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	50 961	-	28 083	-	(20 867)	-	-	-	58 177	-
	3а 2024 г.	42 193	-	45 206	-	(36 439)	-	-	-	50 961	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	383	-	77	-	(382)	-	-	-	78	-
	3а 2024 г.	-	-	383	-	-	-	-	-	383	-
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы по аренде (лизингу)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	20	-	-	-	-	-	20	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	75	-	-	-	(49)	-	-	-	26	-
	3а 2024 г.	51	-	24	-	-	-	-	-	75	-

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	58	123	(58)	-	-	-	123	-
	За 2024 г.	178	-	(120)	-	-	-	58	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	За 2025 г.	6 230	2 150	-	-	-	-	8 379	-
	За 2024 г.	4 192	2 038	-	-	-	-	6 230	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	57 707	30 452	(21 356)	-	-	X	66 803	-
	За 2024 г.	46 614	47 651	(36 558)	-	-	X	57 707	-

6. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	112 346 158 467	237 806 201 678	- 18 019	- -	- -	- (265 818)	350 152 112 346
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. 3а 2024 г.	- 43 538	237 106 201 678	- -	- -	- -	- (245 216)	237 106 -
Долгосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	112 346 112 346	700 -	- -	- -	- -	- -	113 046 112 346
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- 2 583	- -	- 18 019	- -	- -	- (20 602)	- -
Расчеты по возмещению материального ущерба	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	295 567 1 551	308 534 29 748	59 549 -	(27 913) (1 550)	- -	- 265 818	635 737 295 567
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	24 876 1 539	23 529 24 887	- -	(24 630) (1 550)	- -	- -	23 775 24 876
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами по гарантийным удержаниям	3а 2025 г. 3а 2024 г.	4 845 -	14 211 4 845	- -	(3 273) -	- -	- -	15 784 4 845

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	291 324	174 544	-
в том числе:			
средства на счетах эскроу	291 324	174 544	-
Выданные - всего	858 924	691 804	691 804
в том числе:			
Залог земельного участка Кадастровый номер: 54:35:012680:8;	12 383	12 383	12 383
залог имущественных прав на жилые помещения	737 515	613 309	613 309
залог имущественных прав на нежилые помещения	64 157	31 890	31 890
залог имущественных прав на машино-места	44 870	34 222	34 222

8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	176	95
Затраты на оплату труда	279	283
Отчисления на социальные нужды	84	78
Амортизация	36	27
Прочие затраты	1 981	1 555
Итого по элементам	2 557	2 038
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	(407)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 150	2 038

9. Иная существенная информация

9.1. Общая информация об организации

Полное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ»

Сокращенное наименование юридического лица: ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ».

Адрес (место нахождения) юридического лица: 630007, Новосибирская область, г Новосибирск, ул Спартака, зд. 5/1 (на дату составления отчетности за 2025 год).

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области (ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи 1205400035686 от 27.07.2020 г.). Обществу присвоен Основной государственный регистрационный номер 1205400035686.

ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» поставлено на налоговый учет в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по Новосибирской области, присвоен **ИНН** 5406807475, **КПП** 540601001 (ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи 2205400838619 от 27.07.2020 г).

Уставный капитал, определенный учредительными документами, составляет 100 000 руб. и состоит из номинальной стоимости долей Участников Общества, что соответствует данным бухгалтерского баланса.

Структура уставного капитала

Наименование организации, ФИО физ. лица	Ед.изм.	2025		2024		2023	
		Всего	Доля в уставном капитале	Всего	Доля в уставном капитале	Всего	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, Всего	руб.	100 000,00	100%	100 000,00	50 %	100 000,00	100 %
В т.ч. (на момент составления бухгалтерской отчетности за год)							
Кучеренко Денис Олегович	руб.	50 000,00	50%	50 000,00	50 %	50 000,00	50 %

ИНН 540619702526							
Кучеренко Роман Олегович	руб.	50 000,00	50%	50 000,00	50 %	50 000,00	50 %
ИНН 540718337458							

Уставный капитал ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» оплачен полностью.

Общество подлежит обязательному аудиту в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства.

9.2. Территориально обособленные подразделения

Общество в своём составе территориально обособленных подразделений не имеет.

9.3. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» является деятельность заказчика-застройщика.

В рамках развития своей деятельности Обществом осуществляется поиск земельных участков на территории г. Новосибирска для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов. В феврале 2023 года Общество приобрело земельный участок с кадастровым номером 54:35:012680:8, по адресу Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Промышленная, 7; вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка.

В 2022-2025 годах Общество вело строительство объекта: «Многоквартирный многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Промышленная, 7, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012680:8». В 2022 году Общество имело в аренде указанный земельный участок.

Для строительства объектов Общество привлекает денежные средства дольщиков по договорам долевого участия с размещением на счетах эскроу.

9.4. Информация о бенефициарных владельцах

Участники общества являются конечными бенефициарными владельцами.

9.5. Информация об исполнительных и контрольных органах

Решением № 1 единственного участника Общества от 22.07.2020 г. директором ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» назначен Кучеренко Денис Олегович, срок полномочий 5 лет. Протоколом общего собрания участников Общества от 15.07.2025 год срок полномочий Кучеренко Д.О. продлен на 5 лет.

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «ТаксМастер: Аудит» (ИНН 5406632345, ОГРН 1105476012575) - член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 12006114333.

9.6. Информация о дивидендах

Дивиденды в 2025, 2024, 2023 годах не начислялись и не выплачивались.

9.7. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества за 2025, 2024, 2023 год составила 1 (один) человек.

9.8. Основные средства

Инвентаризация основных средств проводится один раз в 3 года. Инвентаризация основных средств проведена по состоянию на 31.12.2022 года в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 2022 года, а также по состоянию на 31.12.2025 г. Инвентаризация основных средств по состоянию на 31.12.2023, 31.12.2024 не проводилась.

Балансовая стоимость основных средств:

Показатель Бухгалтерского баланса (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Балансовая стоимость основных средств	188	1090	-
Основные средства, пригодные к использованию	188	223	-
Незавершенное строительство	-	867	-

9.9. Материально-производственные запасы

В составе запасов по строке 1210 отчетности отражены затраты на строительство объекта «Многоквартирный многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Промышленная, 7, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012680:8».

Включение затрат на строительство объектов в показатель бухгалтерского баланса по строке 1210 «Запасы» обусловлено применением ФСБУ 5/2019.

Балансовая стоимость товарно-материальных ценностей:

Показатель Бухгалтерского баланса (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Стоимость материалов в строке 1210 "Запасы"	840 846	325 212	111 925
В том числе			
Материалы	16 607	9 708	1 150
Расходы на строительство МКД	824 669	315 504	110 775

По результатам проверки запасов на обесценение признаков обесценения не установлено.

Инвентаризация товарно-материальных ценностей, незавершенного производства проведена по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 года.

9.10. Налог на добавленную стоимость

По строке 1220 отражен НДС, предъявленный поставщиками/ подрядчиками при строительстве объекта: «Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Промышленная, 7, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012680:8».

Показатель Бухгалтерского баланса (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
НДС по полученным товарам, работам, услугам	77 146	23 255	1 393
В том числе			
НДС по приобретенным МПЗ	4 195	2 046	230
НДС по строительству	72 951	21 209	1 163

9.11. Дебиторская задолженность

Показатель Бухгалтерского баланса (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Дебиторская задолженность	66 803	57 707	46 614

Расчеты по договорам долевого участия в бухгалтерском балансе отражаются свернуто. По состоянию на отчетные даты Обществом заключено договоров долевого участия, а также получено денежных средств по ДДУ и размещено на счетах эскроу (строка «средства на счетах «эскроу» в «Пояснении 7. Обеспечение обязательств, полученных» в следующем размере:

Показатель (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Заключено договоров ДДУ	364 574	193 233	3 533
Получено по ДДУ и размещено на счетах эскроу	291 324	174 544	-

Инвентаризация дебиторской задолженности, а также прочих активов проведена по состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г.

9.12. Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке 1250 отражены денежные средства на расчетных счетах, на депозитных счетах (сроком размещения до 3-х месяцев), а также средства на аккредитивных счетах.

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 у Общества отсутствовали денежные средства, недоступные для использования.

9.13. Уставный и резервный капитал

В 2025, 2024, 2023 году изменения уставного капитала не было.

9.14. Кредиты и займы

Обществом получен кредит на строительство объекта «Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Промышленная, 7, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012680:8». Кредитор - ПАО «Сбербанк России».

Сумма кредитного лимита, обязательств по кредиту составляет:

Показатель Бухгалтерского баланса (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Кредитный лимит	807 303	625 917	625 917
Сумма лимита к получению	54 442	380 701	582 379
Получено кредитных средств	752 861	245 216	43 538
Начисленные и непогашенные проценты по кредиту	80 151	20 602	2 583

Полученные кредитные средства использованы целевым образом на строительство объекта в полном объеме в соответствии с условиями кредитного договора.

Оплата кредита осуществляется в следующем порядке:

Дата полного погашения кредита в сумме 625 917 тыс. руб. - 28.06.2027 г.

Дата полного погашения кредита в сумме 126 944 тыс. руб. - 28.09.2027 г.

Оплата процентов по кредиту осуществляется в следующем порядке: накопленные проценты погашаются в наиболее раннюю из дат 28.09.2026 г. либо дата закрытия Банком всех счетов эскроу. Далее начисленные проценты погашаются ежемесячно 28 числа по дату полного погашения кредита.

По строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены беспроцентные долгосрочные договоры займа со сроком гашения более 1 года.
По строке 1510 отражена сумма кредитных средств со сроком гашения в 2026 году, из расчета 82,4 % от суммы лимита по основному кредитному договору, в строке 1410 сумма кредитных средств со сроком гашения 28.06.2027 года по основному кредитному договору и 28.09.2027 г. по дополнительному соглашению от 06.11.2025г.

В бухгалтерском балансе структура долгосрочных и краткосрочных обязательств:

Показатель Бухгалтерского баланса (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Долгосрочные кредитные средства стр. 1410	237 106	-	43 538
Краткосрочные кредитные средства стр. 1510 (с учетом начисленных процентов)	595 907	265 818	-
Прочие долгосрочные заемные средства стр. 1410	113 046	112 346	112 346
Проценты по займам и кредитам стр. 1410	-	-	2 583

9.15. Кредиторская задолженность

Показатель Бухгалтерского баланса (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Кредиторская задолженность	39 830	29 749	1 551

Инвентаризация кредиторской задолженности, а также прочих обязательств проведена по состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г.

9.16. Оценочные обязательства

По строке 1540 бухгалтерского баланса отражаются оценочные обязательства по оплате отпусков с учетом страховых взносов:

Показатель Бухгалтерского баланса (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
---	------------	------------	------------

Оценочные обязательства	10	7	-
-------------------------	----	---	---

9.17. Признание доходов и расходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Общество в 2025, 2024, 2023 году не вводило в эксплуатацию законченные строительством объекты, соответственно, финансовый результат по таким объектам не определялся.

По строке 2110 Отчета о финансовых результатов отражается *условный доход* застройщика за отчетный период. Условный доход признан в величине фактических расходов на содержание застройщика. Начисление условного дохода застройщика производится, начиная с месяца, в котором заключен первый договор долевого участия по строящемуся объекту, до завершения строительства.

Начисление производится в соответствии с п. 23 ПБУ 2/2008: в случае, когда достоверное определение финансового результата невозможно, но существует вероятность, что расходы, понесённые при исполнении договора, будут возмещены, выручка по договору признается в отчёте о финансовых результатах в величине, равной сумме понесённых расходов, которые в этот отчётный период считаются возможными к возмещению.

По строкам Отчета о финансовых результатах отражена соответствующая сумма условного дохода/расхода по содержанию застройщика.

Показатель (тыс. руб.)	2025 год	2024 год
Выручка (условный доход застройщика) стр. 2110	2 150	2 038
Себестоимость (расходы на содержание застройщика) стр. 2120	2 150	2 038

Расшифровка прочих доходов и расходов в Отчете о финансовых результатах:

Показатель (тыс. руб.)	2025 год	2024 год
<i>Проценты к получению:</i>		
Проценты к получению по банковским вкладам	-	-
<i>Прочие доходы:</i>	351	111
Реализация иного имущества	9	-
Результаты инвентаризации	336	97
Реализация прочих услуг	6	14
<i>Прочие расходы:</i>	(212)	(68)

Стоимость реализованного прочего имущества	(168)	(15)
Штрафы, неустойки	(10)	(21)
Расходы на услуги банков	(34)	(32)

В соответствии с пунктом 28 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в отчёте о финансовых результатах показатели за 2025 отражены свернуто в отношении доходов и расходов, возникших в результате одного или нескольких аналогичных фактов хозяйственной жизни. В частности, реализация прочего имущества, прочих услуг, штрафных санкции по договорам в показателях за 2024-2025 годы отражена свернуто. При этом развернутые показатели за 2024-2025 год составили:

Показатель (тыс. руб.)	2025 год	2024 год
Выручка от реализации иного имущества	2 067	1 231
Себестоимость реализованного иного имущества	(2 226)	(1 246)
Выручка от реализации прочих услуг	58	14
Себестоимость реализации прочих услуг	(52)	-
Штрафные санкции по договорам полученные	10	20
Штрафные санкции по договорам уплаченные	(20)	(40)

9.18. Налог по упрощенной системе налогообложения

Сумма налога, начисленного в связи с применением упрощенной системы налогообложения, составила:

Показатель (тыс. руб.)	2025 год	2024 год
Налог при упрощенной системе налогообложения	(73)	(10)

9.19. Обеспечения долговых обязательств

ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» передало в залог ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» в обеспечение по Кредитному Договору № N440B00101MF от 04.05.2023 г. следующее имущество:

Наименование имущества	Залоговая стоимость (тыс. руб.)	Ограничения использования	Возможности использования
1. Земельный участок; Кадастровый номер: 54:35:012680:8;	12 382,69	ипотека, ипотека в силу закона, у участников долевого строительства по договорам участия в	Используется для ведения обычной деятельности, в т.ч. для строительства объектов

Общая площадь 3547 кв.м		долевом строительстве и банков, их финансирующих. Ограничения по ст. 56 Земельного кодекса РФ. В границах Земельного Участка расположены объекты, принадлежащие третьим лицам: - наименование объекта: Сооружение трубопроводного (теплотрасса), находящееся в муниципальной собственности; инженерные сети, не принадлежащие Обществу.	Используется для ведения обычной деятельности
2. Имущественные права на строящиеся площади в Объекте (жилые помещения): г. Новосибирск, ул. Промышленная, 7; Общая площадь 5645,94 кв.м. Количество квартир: 127 3. Имущественные права на строящиеся площади в Объекте (помещения свободного назначения): г. Новосибирск, ул. Промышленная, 7; Общая площадь 383,3 кв.м. Количество помещений: 6 4. Имущественные права на строящиеся площади в Объекте (кладовые): г. Новосибирск, ул. Промышленная, 7; Общая площадь 55,2 кв.м. Количество помещений: 22 5. Имущественные права на строящиеся площади в Объекте (машинно-места): г. Новосибирск, ул. Промышленная, 7; Общая площадь 864,5 кв.м. Количество помещений: 65	737 515,10 60 463,1 3 693, 9 44 869,5	Уведомлять залогодателя о последующей передаче в залог, Передача/ уступка имущественных прав только с согласия залогодателя.	

Информация о вышеуказанных выданных обеспечениях (передача в залог имущества) в размере 858 924 тыс. руб. отражена в таблице «Пояснения 7. Обеспечение обязательств»

В качестве обеспечения обязательств по Кредитному Договору № N440B00I01MF от 04.05.2023 г.:

- переданы в залог доли в уставном капитале Общества,
- оформлено поручительство ООО «Эркер» ИНН 5406809440., ООО "СЗ "СД ПРОЕКТИРУЕМЫЙ" ИНН 7000002610, поручительства участников Общества Кучеренко Дениса Олеговича, Кучеренко Романа Олеговича.

Общество не предоставляло обеспечение по долговым обязательствам третьих лиц, в том числе по обязательствам связанных сторон.

9.20. Операции со связанными сторонами

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация:

Операции по полученным займам и выплата процентов за пользование займами, по договорам выполнения работ (оказания услуг).

Операции со связанными сторонами за 2024-2025 год:

Связанные стороны/ Договоры/ Срок исполнения обязательств	Связанная сторона по сделке, характер отношений	Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 01.01.2024 г. (тыс. руб.)	Сумма выплаты в пользу связанной стороны (тыс. руб.) за 2024 год	Получено от связанной стороны Выполнен о работ (казано услуг) связанной стороной/ (тыс. руб.) За 2024 год	Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	Сумма выплаты в пользу связанной/ стороны/ Выполнено работ (казано услуг, поставлено товаров) в адрес связанной стороны за 2025 год (тыс. руб.)	Получено от связанной стороны Выполнено работ (казано услуг) связанной стороной за 2025 год (тыс. руб.)	Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 31.12.2025 г. (тыс. руб.)
Кучеренко Денис Олегович (ИП)	Учредитель, Директор Общества	41 061,38	180,00	180,00	41 061,38	---	889,00	41 762,13
Договоры займа/ Срок возврата займа - не ранее 28.09.2027 г.	Займодавец	41 046,38	---	---	41 046,38	---	700,00	41 746, 38
Договор аренды нежилого помещения	Арендодатель	15,00	180,00	180,00	15,00	188,25	189,00	15,75
Кучеренко Анна Игоревна ИП Договор оказания услуг (привлечение	Кучеренко А.И. - супруга Кучеренко Д.О.	-920,72	229,25	829,25	-320,72	1 004,12	1 592,71	267,87

инвестиций)/ оплаты: 7 банковских дней с даты подписания акта										
ООО СЗ «Современник»	Кучеренко Д.О. – учредитель 50 %, <i>Директор Общества</i>	71 300,00	---	---	---	71 300,00	---	---	---	71 300,00
ООО «ЭРКЕР»	Генеральный подрядчик, Кучеренко Д.О. владеет 100 % уставного капитала, является директором	1453,47	3 932,69	2 530,99		51,77	126	142,25		68,02
Договор генерального подряда (подряда)/ Предоплата на материалы до 20 числа текущего месяца; выполненные СМР - до 10 числа месяца, следующего за отчетным.	Генеральный подрядчик (подрядчик)	1453,47	3 735,22	2 287,52		5,77	---	22,25		28,02
Договор аренды мобильного вагона – поста охраны/ Предоплата до 10 числа текущего месяца	Арендодатель	---	128,00	144,00		16,00	126,00	120,00		10,00
Поставка материалов/ оплата по счетам	Поставщик	---	69,47	99,47		30,00	---	---		30,00
ООО «ИСК-АЛЬФА» Договор на выполнение функций ТЗ/ Оплата до 10 числа текущего месяца	Технический заказчик Кучеренко А.И. владеет 100 % уставного капитала	---	2 918,94	2 918,94		----	2 530,24	2 520,24		-10,00

9.21. Вознаграждение управленческому персоналу

К Управленческому персоналу относятся следующие должности: директор.

Показатели по выплате вознаграждения управленческому персоналу Общества, а также налогов и сборов (страховых взносов и НДФЛ) за 2023-2025 год;

Показатель (тыс. руб.)	за 2025 год	за 2024 год	за 2023 год
Вознаграждение управленческому персоналу Общества	241	241	120
Страховые взносы	82	70	35
НДФЛ	36	36	18

В бухгалтерском балансе задолженность по выплате вознаграждения управленческому персоналу, а также по налогам и сборам (страховым взносам и НДФЛ) составляет:

Показатель (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Задолженность по вознаграждению управленческому персоналу	-	-	-
Текущая задолженность по оплате страховых взносов	7	6	
Текущая задолженность по оплате НДФЛ	-	-	-

9.22. Условные обязательства

Условные обязательства по состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. отсутствуют.

9.23. События после отчётной даты

На дату утверждения бухгалтерской отчётности значимые события после отчётной даты отсутствуют.

9.24. Величина чистых активов Общества

Показатель (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Чистые активы	125	59	26

9.25. Оценка рисков

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными ниже рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

9.26. Страновые риски и непрерывность деятельности

В рамках подготовки бухгалтерской отчётности, Общество регулярно проводит подробный анализ денежных потоков, чтобы определить способность обслуживать свои существующие долговые обязательства в течение следующих 12 месяцев и в обозримом будущем. Денежные потоки Общества зависят от таких макроэкономических параметров как курсы валют, ключевая ставка ЦБ РФ, ситуация на строительном рынке.

В настоящее время продолжат действовать санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов, отдельных предприятий и физических лиц в России. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек. Существенное влияние на строительные рынки оказало повышение ставки рефинансирования и сокращение льготных ипотечных программ для застройщиков. Общество адаптирует свою деятельность под меняющиеся условия деятельности и осуществляет управление рисками. Ключевые аспекты работы Общества включают:

Финансовая стратегия

- Оптимизация затрат: строгий контроль за расходами на всех этапах проекта – от закупки материалов до маркетинга;
 - Анализ рисков, связанных с колебаниями валютных курсов, инфляцией и возможными задержками в поставках материалов.
- Разработка планов на случай непредвиденных обстоятельств. Страхование рисков.

- Пересмотр ценовой политики: анализ рынка, изучение конкурентов и корректировка цен с учетом увеличения стоимости материалов и кредитов.
- Выбор надежных и экономически выгодных подрядчиков, готовых работать в условиях неопределенности. Тщательная проверка их финансового состояния и репутации.

Стратегия продаж и маркетинга

- Фокус на целевую аудиторию: определение наиболее платежеспособных сегментов рынка и адаптация предложений под их потребности.
- Разработка гибких схем оплаты: предложение различных вариантов оплаты, включая рассрочку, ипотеку с субсидированием, привлечение партнеров-банков.
- Акцент на качестве и надежности реализуемых проектов.

- Более активное использование различных каналов продвижения, включая цифровые платформы, социальные сети и сотрудничество с риелторами.

Управление проектами

- Контроль сроков для минимизации задержек.
- Эффективное управление персоналом (привлечение квалифицированных специалистов);
- Использование современных технологий для повышения эффективности строительства и снижения затрат.

В настоящий момент эксперты строительного рынка не дают однозначных прогнозов относительно изменений на рынке недвижимости.

При этом, расчет параметров проекта, реализуемого Обществом, в разных сценариях развития (ценовые параметры, объемы продаж, ставки по ипотечным кредитам, ставки по кредитам), с учетом формирования мер поддержки бизнеса государством, предоставления льгот отдельным категориям компаний или граждан (субсидирование процентных ставок, предоставление льготной ипотеки отдельным категориям), позволяет полагать, что рентабельность Общества будет в приемлемых диапазонах.

По результатам анализа предпринимательских рисков, а также основываясь на анализе рассмотрения финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

9.27. Рыночные и правовые риски

Рыночные риски связаны в первую очередь с уровнем ликвидности, а именно возможностью Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность перед поставщиками и подрядчиками, задолженность по полученным кредитам и займам.

С учётом того, что реализация проекта осуществляется с привлечением банковского финансирования с заданными параметрами, а приток средств на счета эскроу показывает стабильную динамику, руководство оценивает риск ликвидности Общества как низкий.

Основные правовые риски для Общества связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования хозяйственной деятельности в отрасли. В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местных уровнях. Эти налоги включают НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и ряд других. С 1 января 2025 года введен НДС для компаний на упрощенной системе налогообложения, с 01.01.2026 года повысилась ставка НДС до 22 %, а также отменены льготные тарифы по страховым взносам. Данное обстоятельство приведёт к увеличению налоговой нагрузки, вместе с тем Общество обладает достаточной финансовой устойчивостью для продолжения эффективной деятельности в сложившейся ситуации.

Общество своевременно отслеживает и своевременно реагирует на изменения требований законодательства. По мнению руководства, положения законодательства интерпретированы Обществом корректно, и вероятность сохранения устойчивого положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

9.28. Информация о прекращении деятельности

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность.

Директор _____ **Кучеренко Д.О.**



«11» марта 2026 года

ПО ДОВЕРЕННОСТИ
ОТ 16.03.2025
СУРОДИНА И. В.