Пояснения

Информация об организации

Полное фирменное наименование общества: ***ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕТТ ЮБИЛЕЙНАЯ» ИНН 5700010290.***

Дата государственной регистрации: "13" августа 2024 г., ОГРН 1245700002943.

Юридический адрес общества г. Белгород, Гражданский пр-кт, д. 47, ПОМЕЩ. 1, ОФ. 2-1, 308009.

Почтовый адрес г. Белгород, Гражданский пр-кт, д. 47, ПОМЕЩ. 1, ОФ. 2-1, 308009.

Основным видом деятельности ООО СЗ «СЕТТ ЮБИЛЕЙНАЯ» является 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Уставный капитал составляет 10 тыс.руб, доли распределяются между участниками ООО СЗ «СЕТТ» - 5 тыс.руб.(50%), ООО «ДУКВЕН» - 5 тыс.руб. (50%), по состоянию на 31.12.2025 УК оплачен в полной сумме.

Учетная политика на 2025 год утверждена приказами от 13.08.2024 № 1-УП, 2-УП.

Бухгалтерская отчетность общества сформирована исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности, и Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402 -ФЗ «О бухгалтерском учете», в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

Информация по активам и обязательствам представлена в пояснениях в тысячах рублей.

ООО СЗ «СЕТТ ЮБИЛЕЙНАЯ» имеет разрешение на строительство, выданное Администрацией Алексеевского муниципального округа от 15.10.2025 г № 31-23-33-2025. Проектная декларация опубликована на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИЖС). Деятельность организации не лицензируется.

Строительство МКД ведется в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2024 г. N 186-ФЗ "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу. Обществом заключен договор аренды земельного участка под строительство МКД с ООО СК «Инвестпромэлит» от 01.09.2025 года № 2, сроком до 01.03.2030 года.

1. *Применимость допущения способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно*

В течение 2025 года, закончившегося 31 декабря 2025 года, Общество получило убыток в размере 255 тыс. руб.

Величина чистых активов приведена ниже:

Наименование показателя	**Код**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Чистые активы	3600	(255)	0
Превышение размера краткосрочных обязательств над оборотными активами		(863)	0

В 2025 гг. величина чистых активов отрицательна и меньше уставного капитала ООО «СЗ «СЕТТ ЮБИЛЕЙНАЯ».

Несмотря на наличие отрицательных чистых активов Общество продолжает классифицировать активы и обязательства в бухгалтерском балансе, исходя из сроков обращения и погашения активов и обязательств, установленных в первичных учетных документах.

В отчетном году у ООО «СЗ «СЕТТ ЮБИЛЕЙНАЯ» отсутствует выручка от реализации, так как в 2025 г. продолжались проектно-изыскательные работы по подготовке к строительству жилой недвижимости, в конце года началось строительство МКД на арендованных земельных участках.

Реализация этого жилого комплекса будет производится в 2026-2027 годах.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валочных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;

- существенного снижения спроса на жилую недвижимость, что может повлиять на доходы Общества не наблюдалось;

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло;

- Белгородская область по-прежнему находится в зоне дефицита жилой недвижимости.

При оценке обесценения активов Запасов, дебиторской задолженности, в результате проведенной годовой инвентаризации, а также при формировании оценочных обязательств (резерв отпусков), отложенных налоговых активов было учтено в том числе влияние СВО. Используя метод рыночных цен при оценке обесценения вышеперечисленных активов и обязательств, установлено, что активы и обязательства отражены в бухгалтерском учете по справедливой стоимости.

В связи с общедоступной информацией из правоохранительных органов о сохраняющейся угрозе совершения террористического акта и организации деятельности по противодействию его совершению решением председателя антитеррористической комиссии в Белгородской области, Губернатора Белгородской области на территории Белгородской области установлен высокий (желтый) уровень террористической опасности. Более того, руководствуясь Указом Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 года № 757 "О мерах, осуществляемых в субъектах Российской Федерации в связи с Указом Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 г. N• 756" на территории Белгородской области в настоящее время установлен средний уровень реагирования.

С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, будущие последствия сложившейся экономической ситуации.

Уверенность в способности продолжать свою деятельность непрерывно связана с наличием конкретных планов по реализации объекта строительства и условий для их выполнения, в частности, спрос на ДДУ, заключаемых с физическими лицами, а также работа по подготовке соглашения, заключаемого с Администрацией Белгородской области.

Для продолжения деятельности Общество имеет соответствующее технологическое и техническое оснащение, договоренности на предоставление квалифицированных услуг и кадров. Приоритетным направлением работы предприятия в перспективе является прибыльная деятельность.

Как следствие, руководство при составлении настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности считает возможным применить допущение способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

2. Основные средства

Положения учетной политики

1. Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина России от 19.09.2020 №204н.
2. В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.
3. Амортизация по объектам основных средств начислялась линейным способом исходя из первоначальной или текущей (восстановительной) стоимости. Начисление амортизации по ОС производится с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ОС в учете.
4. Сроки полезного использования основных средств определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.02г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».
5. Объекты основных средств в учете отражаются по фактическим затратам на приобретение и сооружение. Объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.
6. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта 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. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.
7. 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 20 % первоначальной стоимости основного средства.
8. Финансовый результат от выбытия ОС формируется в составе прочих доходов (расходов).
9. Переоценка объектов основных средств не производится, пересмотрены сроки полезного использования объектов основных средств.

Показатели отчетности по основным средствам

На отчетную дату основные средства отсутствуют.

Показатели отчетности по объектам аренды

период	На начало года первон ст-ть	На начало года амортизац ия	поступило	выбыло	Начислено амортизация	На конец периода первон ст-ть	На конец периода амортизация
Амортизируемые ОС							
2024	0	0	0	0	0	0	0
2025	0	0	7 377	0	410	7377	410

В 2025 году заключены следующие договоры аренды:

1. ООО СК «Инвестпромэлит» от 01.09.2025 № 2.

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, составили 278 тыс. руб.
Процентная ставка составила 16%, рассчитана исходя из следующих показателей:
- количество месяцев аренды 11 мес.,
- суммы арендных платежей 10 000 тыс. руб.,
- стоимости предмета аренды 7 377 тыс.руб.

3. Капитальные вложения

Положения учетной политики

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным приказом Минфина России от 19.07.2020 № 204н.

Показатели отчетности по капитальным вложениям

Вложения в инвестиционную недвижимость в 2025 году не осуществлялись.
Авансы, предварительная оплата, задатки в счет приобретения капитальных вложений не производились.
Факторов, влияющих на обесценение капитальных вложений в 2025 году, не выявлено.

4. Финансовые вложения

Показатели отчетности по финансовым вложениям

Долгосрочные финансовые вложения Общества на отчетную дату отсутствуют.

5. Отложенные налоговые активы

Положения учетной политики

1. Порядок определения текущего налога на прибыль в целях применения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» установить в соответствии с данными, сформированными в бухгалтерском учете.

2. Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто.

Показатели отчетности по отложенным налоговым активам

период	Наименования ОНА	На начало года стоимость	поступило	выбыло	На конец периода первоначальная стоимость
2024	итого	0	0	0	0
2025	**итого**	**0**	**1 954**	**30**	**1 924**
	Лизинговые платежи	0	1 914	30	1 884
	Убытки прошлых лет	0	40	0	40

6. Запасы

Положения учетной политики

1. Учет материальных запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом МФ РФ от 15.11.2019 № 180н.
2. Единица учета запасов устанавливается номенклатурный номер.
3. Специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование и специальную одежду учитывать в составе средств в обороте.
4. Оценка запасов производится в сумме фактических затрат на приобретение без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»
5. При продаже (отпуске) запасов их стоимость списывать по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (метод ФИФО).
6. Оценка выпущенной готовой продукции производится по фактической себестоимости. Датой принятия к учету готовой продукции (жилого помещения) является дата принятия «объекта строительства» - жилого дома приемной комиссией. Единицей учета готовой продукции является «квартира».
7. Порядок отражения в учете выпущенной готовой продукции (работ, услуг) непосредственно на счете 43 «Готовая продукция».

8. Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спец оснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый счет 012.
9. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.
10. В состав прямых расходов незавершенного производства включаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в оказании услуг, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение материалов, используемых при оказании услуг;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых при оказании услуг;
- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при оказании услуг;
- другие расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг.

Показатели отчетности по запасам

период	Наименование ТМЦ	На начало года первон ст-ть	поступило	выбыло	На конец периода первон ст-ть
2024	Материалы	0	0	0	0
2025		0	0	0	0
2024	Незавершенное производство	0	0	0	0
2025		0	8 617	0	8 617
2024	Авансы в счет предстоящих поставок	0	0	0	0
2025		0	0	0	0
2024	Расходы будущих периодов	0	0	0	0
2025		0	0	0	0
2024	**ИТОГО ЗАПАСЫ**	**0**	**0**	**0**	**0**
2025		**0**	**8 617**	**0**	**8 617**

Факторов, влияющих на обесценение запасов в 2025 году, не выявлено.

7. Налог на добавленную стоимость

Положения учетной политики

1. Учет НДС осуществляется следующим образом
- НДС, относящийся к ТМЦ, расходам по основной деятельности (услуги), учитываемых на счете 20 «Основное производство – ведется на счете 19 «НДС», после ввода дома в эксплуатацию списывается в дебет счета 20.
- НДС, относящийся к материалам, расходам для офиса – ведется на счете 19 «НДС», после ввода дома в эксплуатацию списывается на счет 26 «Общехозяйственные расходы».

2. Распределение НДС, накопленного на счете 19 «НДС», производится на дату сдачи жилого дома пропорционально количеству квадратных метров жилых и не жилых помещений к общему количеству квадратных метров этих помещений по операциям.
3. НДС, относящийся к жилым помещениям относится на расходы в Д-т счетов 10 «Материалы», 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы».
4. НДС, относящийся к нежилым помещениям, принимается к вычету.

Показатели отчетности по НДС

период	На начало года стоимость	поступило	выбыло	На конец года стоимость
2024	0	0	0	0
2025	0	35	0	35

8. Дебиторская задолженность

Положения учетной политики

1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.
2. Создание резервов по сомнительным долгам проводится в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Показатели отчетности по дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность на отчетную дату отсутствует.

В 2025 году резерв по сомнительным долгам не начислялся в связи с отсутствием просроченной дебиторской задолженности.

9. Отложенные налоговые обязательства

Положения учетной политики

1. Порядок определения текущего налога на прибыль в целях применения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» установить в соответствии с данными, сформированными в бухгалтерском учете.
2. Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто.

Показатели отчетности по отложенным налоговым обязательствам

период	Наименования ОНА	На начало года стоимость	поступило	выбыло	На конец периода первон ст-ть
2024	итого	0	0	0	0
2025	**итого**	**0**	**1 844**	**102**	**1 742**
	Амортизация лизингового объекта	0	1 844	102	1 742

10. Кредиторская задолженность

Показатели отчетности по дебиторской задолженности

Кредиторская задолженность представлена по стр. 1520 и состоит из задолженности:

	На 31.12.2025	**На 31.12.2024**
Кредиторская задолженность (строка 1520 баланса), в том числе	**7 789**	**0**
Поставщики (сч.60)	248	0
Покупатели и заказчики (счет 62)	0	0
Задолженность по налогам и сборам (счета 68,69)	0	0
Прочие дебиторы(сч.76,71,73 ...)	7 541	0

11. Кредиты и займы

Положения учетной политики

1. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору) включаются в состав прочих расходов исходя из условий предоставленного займа (кредита).
2. Дополнительные расходы, связанных с получением (обслуживанием) займов (кредитов) включаются в состав прочих расходов единовременно.

Показатели отчетности по кредитам и займам

период	на начало периода	погашено	поступило	На конец периода
Долгосрочные кредиты и займы				
2024	0	0	0	0
2025	0	0	8 257	8 257

В 2025 году заключены следующие договоры по займам:
1. ООО СЗ «СЕТТ» № 31-10/С от 31.10.2025 на сумму 143 тыс.руб., беспроцентный.
2. ООО «СЕТТ» № 07-11/БН от 10.11.2025 на сумму 8 014 тыс.руб., беспроцентный.
3. ООО СЗ «СЕТТ» № 08-12/БН от 09.12.2025 на сумму 100 тыс.руб., беспроцентный.

12. Доходы

Положения учетной политики

1. Выручка признается по методу начислений, т.е. по отгрузке и переходу права собственности.
2. В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом.
3. Общепроизводственные расходы списываются в дебет счетов 20 «Основное производство».
4. Общехозяйственные расходы признаются целиком в отчетном периоде и списываются в дебет счета 90 «Продажи».
5. Операционный цикл Общества составляет 12 месяцев.

Показатели отчетности по доходам

Выручка от продажи от реализации отражена в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость.

В тыс. руб.

Доходы по обычным видам деятельности	**2025 год**	**2024 год**
Прочие доходы	0	0
Прочие	1	0
ИТОГО:	**1**	**0**

У ООО СЗ «СЕТТ ЮБИЛЕЙНАЯ» доход от обычных видов деятельности в 2025 году отсутствовал. Расходы, отражаемые в отчетности в качестве себестоимости товаров (работ, услуг), в 2025 году отсутствовали.

13. Расходы

Расходы на содержание	**2025 год**	**2024 год**
Материальные затраты	154	**0**
Амортизация	0	0
Расходы на оплату труда	0	0
Отчисления от ФОТ	0	0
прочие	0	0
Прочие расходы	6	0
Проценты по лизинговым операциям	278	0
ИТОГО:	**438**	**0**

14.Нераспределенная прибыль

Показатели отчетности по нераспределенной прибыли

период	на начало периода	использовано	поступило	На конец периода
2024	0	0	0	0
2025	0	0	(255)	(255)

15. Оценочные значения

Положения учетной политики

1. Признание оценочного обязательства (резерв на отпуска) производится по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года. Обоснованность признания и величины оценочного обязательства подлежат проверке организацией в конце отчетного года. По результатам проверки сумма оценочных обязательств может быть:

- увеличена в порядке, установленном для признания данного оценочного обязательства при получении дополнительной информации, позволяющей сделать уточнение величины оценочного обязательства
- уменьшена в порядке, установленном для списания оценочного обязательства
- остаться без изменения или списана полностью.

2. Дисконтирование оценочного обязательстве по выплате отпускных производится если предполагаемый срок исполнения оценочного обязательства превышает 12 месяцев.

Показатели отчетности по оценочным значениям

Оценочные обязательства не создавались.

16. Обеспечение обязательств (полученные)

Согласно действующему законодательству о долевом строительстве (214-ФЗ от 30.12.2004), средства дольщиков подлежат размещению на эскроу-счетах до момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

На отчетную дату на 31.12.2025 года на эскроу-счетах размещены денежные средства по договорам ДДУ в сумме 4 199 тыс.рублей.

17. Связанные стороны

1. Перечень связанных сторон

п/п	**Наименование связанной стороны**	**Для юридических лиц - место нахождения, для физических лиц - гражданство, должность на предприятии**	**Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной**
Основные/Участники общества (свыше 50%):			
1	Перцев Владимир Витальевич	РФ, генеральный директор	Лицо оказывает на Общество значительное влияние, поскольку является единоличным исполнительным органом ООО СЗ «СЕТТ ЮБИЛЕЙНАЯ»
2	ООО «ДУКВЕН»	Г.Белгород	Учредитель, 50%
3	ООО СЗ «СЕТТ»	Г.Белгород	Учредитель, 50%

2. Операции со связанными сторонами

Остатки по расчетам со связанными сторонами, отраженные в бухгалтерском балансе:

Наименование связанной стороны	**№ строки баланса**	**31.12.25**	**31.12.24**	**Комментарии**
ООО «Сетт»	1410	8 014	0	Задолженность по долгосрочным договорам займа
ООО СЗ «СЕТТ»	1410	243	0	Задолженность по долгосрочным договорам займа

3. Суммы вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (Генеральному директору, директору по строительству):

Наименование выплаты	**Сумма**
Краткосрочные вознаграждения, в т.ч.	0
Суммы, выплаченные в течение отчетного периода (в т.ч. оплата труда, начисленные налоги и обязательные платежи, а также иные платежи, имеющие существенный характер)	0

18. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено финансовым, правовым, региональным, и другим рискам.

Риски, связанные с работой финансовых рынков

Риск, связанный с работой финансовых рынков – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, инфляционный риск.

Инфляционный риск

Выражается в снижении реальной стоимости дебиторской задолженности при отсрочке или задержке платежей; увеличение процентов к уплате; увеличение стоимости

закупаемых товаров и услуг; более быстрое обесценение реальной покупательной способности получаемых денежных доходов, чем их номинальный рост.

Основой риск повышения инфляции взаимосвязан с риском изменения процентных ставок по заемным средствам.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли.

Продолжающаяся в 2025 году специальная военная операция и риски введения будущих санкционных ограничений Общество расценивает в качестве неконтролируемых событий после отчетного периода.

Общество осуществляет оперативный мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в право применении действующих законодательных положений, для минимизации рисков, связанных с подобными изменениями.

19. События после отчетной даты.

С 27.01.2026 года сменился генеральный директор Общества. Лицо, имеющее право действовать от имени Общества без доверенности Дуквен Александр Владимирович.

С 27.01.2026 изменилось наименование Общества. Название Общества до изменений: ООО СЗ «БЬЁРН НОВАЯ». Новое полное наименование Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СЕТТ ЮБИЛЕЙНАЯ», краткое - ООО СЗ «СЕТТ ЮБИЛЕЙНАЯ».

Информация о прекращенных операциях не раскрывается, в связи с ее отсутствием.

Выделенные отчетные сегменты отсутствуют.

Генеральный директор _____ Александр Владимирович Дуквен

27.03.2026