

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РУССКИЙ ДОМ»**

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ

И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

Содержание

1. Общие сведения	3
Сведения об Обществе и видах деятельности	3
Состав руководящего органа Общества.....	3
Сведения об уставном капитале Общества	4
2.1. Основные элементы учетной политики Общества	5
3. Раскрытие основных элементов бухгалтерской отчетности.....	6
3.1. Запасы.....	6
3.2. Дебиторская задолженность.....	6
3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты	7
3.4. Кредиторская задолженность	7
3.5. Доходы и расходы.....	8
3.6. Капитал	9
3.7. Условные и оценочные обязательства.....	9
3.8. Пояснения к отчету о движении денежных средств.	9
3.9. Информация о связанных сторонах и операциях с ними	9
4. Прочие пояснения	9
4.1. Информация о государственной помощи.....	9
4.2. Информация об экологической деятельности Общества.....	9
4.3. События после отчетной даты.....	10
4.4. Соблюдение допущения о непрерывности деятельности.....	10
4.4. Информация о судебных делах	10
4.5. Риски хозяйственной деятельности.....	10

1. Общие сведения

Настоящие Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Русский Дом» за 2025 год. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская финансовая отчетность», а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Все показатели, приведенные в данных Пояснениях к ББ и ОФР, приведены в тысячах рублей. Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2025 года.

Сведения об Обществе и видах деятельности

ООО «СЗ «Русский Дом» (далее по тексту «Общество») учреждено как общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Русский Дом» 22 июля 2010 г.

Регистрационный номер № 1101840004144 от 22.07.2010 г.

ИНН/КПП 1834052417 / 183101001

Местонахождения: 426000, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Максима Горького д.152, офис 1

Основным видом деятельности для целей бухгалтерского учета Общества являлось:

71.12.2 Осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве жилых домов.

Прочие виды деятельности Общества

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенные в другие группировки

43.11 Разборка и снос зданий

43.12 Подготовка строительной площадки

43.21 Производство электромонтажных работ

43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха

43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ

43.31 Производство штукатурных работ

43.32 Работы столярные и плотничные

43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен

43.34 Производство малярных и стекольных работ

43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ

43.91 Производство кровельных работ

43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки

46.90 Торговля оптовая неспециализированная

49.41 Деятельность автомобильного грузового транспорта

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

По итогам работы за 2025 год среднесписочная численность работающих в Обществе составляла 1 человека.

Состав руководящего органа Общества

Высшим органом Общества является общее собрание участников Общества.

Единоличный исполнительный орган Общества по состоянию на отчетную дату: Генеральный директор Калинин Владислав Владимирович.

Сведения об уставном капитале Общества

По состоянию на отчетную дату уставный капитал оплачен владельцами 100%.

Размер уставного капитала – 10 000 руб.

По состоянию на отчетную дату владельцами долей в уставном капитале Общества являются:

Калинин Владислав Владимирович – доля в уставном капитале 10 000 руб. или 100%;

Бенефициарным владельцем является Калинин Владислав Владимирович, ИНН 183106499999, гражданство РФ.

Информация о проведении обязательного аудита: не подлежит обязательному аудиту.

2. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом, которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, действующим законодательством Российской Федерации. в частности:

- Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- федеральных стандартов бухгалтерского учета РФ, в том числе ФСБУ4/2023;
- действующими Положениями по бухгалтерскому учету входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- других действующих нормативных правовых актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- приказа Общества «Об учетной политике».

Приказом Минфина России от 7 ноября 2025 г. N 159н в Федеральном стандарте бухгалтерского учета ФСБУ4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденном приказом Минфина России от 4 октября 2023 г. № 157н, уточнено условие признания актива оборотным в бухгалтерском балансе.

Актив представляется как оборотный, если он предназначен для использования (потребления) или продажи в течение обычного операционного цикла или периода не более 12 месяцев (ранее - предназначен для использования (потребления) или продажи в течение периода менее 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев).

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство организации исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности вследствие изменения учетной политики и исправления ошибок не производились ввиду отсутствия влияния данных факторов на входящие показатели бухгалтерской отчетности.

2.1. Основные элементы учетной политики Общества

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н.

Основные элементы (существенные способы):

- Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием рабочего Плана счетов.
- Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации и для управленческих нужд. При этом соблюдаются условия: объект предназначен для использования в течение длительного времени (свыше 12 месяцев); организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта; стоимость объекта превышает 100 000 руб.
- Организация определяет срок полезного использования объектов основных средств исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, а также технической документацией; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.
- Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материальных запасов. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.
- Деятельность в долевом строительстве регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".

Под застройщиком понимается организация, имеющая, на праве аренды или собственности земельный участок и привлекающая денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Расходы, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 20 "Основное производство" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом). В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией. Расходы по содержанию застройщиков производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

Средства дольщиков учитываются на забалансовом счете 008.

Затраты, связанные со строительством жилого дома, застройщик осуществляет за счет кредитных средств.

Финансовый результат (прибыль) от строительства застройщик определяет по окончании строительства на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства и завершении расходования денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства.

Финансовый результат у застройщика по деятельности, связанной со строительством, включает в себя разницу: между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству с учетом затрат по содержанию застройщика.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

- Авансы выданные поставщикам и подрядчикам отражаются в отчетности в строке Дебиторская задолженность.

- Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

-Общество формирует оценочное обязательство перед работниками на оплату отпусков и страховых взносов, которые будут начислены на сумму отпускных по состоянию на отчетную дату.

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

Выручка от выполнения конкретной работы, оказания конкретной услуги, продажи конкретного изделия признается в бухгалтерском учете по мере готовности, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия. В отношении разных по характеру и условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления изделий организация может применять в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания выручки, предусмотренные настоящим пунктом.

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

Для целей формирования финансового результата деятельности общехозяйственные (управленческие) расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (с отнесением на счет 90 "Продажи").

3. Раскрытие основных элементов бухгалтерской отчетности

3.1. Запасы

По состоянию на 31 декабря 2025 года строка бухгалтерского баланса «Запасы» по сравнению с данными на начало отчетного периода увеличилась на 2 530 тыс. руб., изменения произошли за счет приобретения строительных материалов.

	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано	изменения видов запасов	фактическая себестоимость
				фактическая себестоимость	фактическая себестоимость	
Запасы всего, в том числе:	За 2025 г.	1 153	3 050	(521)	X	3 683
	За 2024 г.	1 040	878	(765)	X	1 153
Сырье и материалы	За 2025 г.	47	1 050	(521)	-	576
	За 2024 г.	5	619	(427)	(150)	47
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	800	-	-	-	800
	За 2024 г.	800	-	-	-	800
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	307	2 000	-	-	2 307
	За 2024 г.	235	259	(338)	150	307
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

3.2. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года строка бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по сравнению с данными на начало отчетного периода увеличилась на 5 695 тыс. руб., в том числе за счет увеличения расчетов по поставщикам и подрядчиками на 6 270 тыс. руб., уменьшения расчетов с покупателями и заказчиками на 520 тыс. руб.; увеличения расчетов по налогам и сборам на 5 тыс. руб.; уменьшения по расчетам с прочими дебиторами

и кредиторами на 60 тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода		На конец периода	
		Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	12 159		17 854	
	За 2024 г.	7 886		12 159	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	9 034		15 304	
	За 2024 г.	5 218		9 034	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	2 850		2 330	
	За 2024 г.	2 512		2 850	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	215		220	
	За 2024 г.	95		215	
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	60		-	
	За 2024 г.	60		60	

3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2025 денежные средства и их эквиваленты составили 3 тыс. руб.

Денежные средства по сравнению с данными на начало отчетного периода уменьшились на 20 тыс. руб. за счет остатков на расчетном счете.

Денежные средства по видам	Сумма денежных средств на начало периода	Сумма денежных средств на конец периода
Денежные средства всего:	23	3
в т.ч. Расчетный счет	23	3
Касса		0

3.4. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года показатель бухгалтерского баланса Долгосрочные обязательства по сравнению с данными на начало отчетного периода увеличились на 5 662 тыс. руб., за счет увеличения обязательств по долгосрочным кредитам и займам.

Краткосрочные обязательства увеличились на 54 тыс. руб., в том числе за счет:

- увеличения задолженности перед подрядчиками на 16 тыс. руб., по расчетам с персоналом по оплате труда и социальному страхованию на 3 тыс. руб. по расчетам по налогам и сборам на 36 тыс.руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность и обязательства - всего	За 2025 г.	1 926	7 588
	За 2024 г.	-	1 926
в том числе:	За 2025 г.	1 926	7 588

кредиты и займы	За 2024 г.	-	1 926
Краткосрочная кредиторская задолженность и обязательства - всего	За 2025 г.	4 647	4 701
	За 2024 г.	4 483	4 647
в том числе:	За 2025 г.		16
расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2024 г.	-	-
расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	418	454
	За 2024 г.	255	418
расчеты с персоналом по заработной плате и социальному страхованию	За 2025 г.	1	4
	За 2024 г.	1	1
Краткосрочные займы	За 2025 г.	4 228	4 228
	За 2024 г.	4 228	4 228
Итого	За 2025 г.	6 573	12 289
	За 2024 г.	4 483	6 573

3.5. Доходы и расходы

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

В отчетном периоде доходы получены от прочей деятельности: продажа материалов. Доходы и расходы отражаются в отчетности развернуто.

Расшифровка расходов по текущей деятельности по элементам затрат:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	521	150
Затраты на оплату труда	38	17
Отчисления на социальные нужды	15	5
Амортизация	294	392
Прочие затраты	2 358	768
Итого по элементам	3 226	1 332
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(2 000)	(71)
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 226	1 260

Расшифровка прочих доходов и расходов:

Наименование статьи доходов (расходов)	Сумма признанных за 2025 год		Сумма признанных за 2024 год	
	доходов	расходов	доходов	расходов
Выручка			368	
Себестоимость продаж				(338)
Управленческие расходы		(1 226)		(922)
Проценты к получению/уплате				
Прочие доходы и расходы в т. ч.:	2 630	(540)		(443)
Расходы на услуги банков		(18)		(16)
Госпошлина				
Прочие внереализационные расходы	2 630	(522)		(427)
Штрафы, пени, неустойки				
Налоги и сборы				

3.6. Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 10 000 руб.

Уставный капитал на отчетную дату полностью оплачен.

Нераспределенная прибыль/ непокрытый убыток – за 2025 год обществом получена прибыль в размере 824 тыс. руб.

3.7. Условные и оценочные обязательства

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) и дополнительных отпусков, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало периода	Признано	Погашено	Списание на финансовый результат	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства, всего:	за 2025 г.	524	575	(1 314)		215
	за 2024 г.	524	-	-		524
Резервы предстоящих расходов на оплату отпускных	за 2025 г.	524	575	(1 314)		215
	за 2024 г.	524	-	-		524

3.8. Пояснения к отчету о движении денежных средств.

При формировании Отчета о движении денежных средств Общество использует классификацию денежных потоков, указанную в пунктах 9 - 11 ПБУ 23/2011.

Свернуто отражены прочие поступления по денежным потокам от текущих операций:

Наименование видов прочих платежей	2024 г.	2025 г.
Поступления от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	11	4 000
Прочие поступления	-	-

3.9. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

В соответствии с пунктом 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в ограниченном объеме.

4. Прочие пояснения

4.1. Информация о государственной помощи

В 2025 году Обществом субсидии не предоставлялись.

4.2. Информация об экологической деятельности Общества

Деятельность Общества не сопряжена с риском нанесения ущерба окружающей среде. Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи непредвиденных значительных обязательств.

4.3. События после отчетной даты

После отчетной даты в хозяйственной деятельности Общества не произошло никаких существенных событий.

4.4. Соблюдение допущения о непрерывности деятельности

Прибыль, полученная в 2025 г. связана с характером деятельности Общества – организация строительства многоквартирных домов.

При подготовке бухгалтерской отчетности не имеется неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности. По мнению руководства, бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности и подтверждаем, что Общество обладает достаточными оборотными активами для выполнения своих обязательств, по крайней мере, в течение 12 месяцев от даты выпуска бухгалтерской отчетности.

На период срока строительства, а также как минимум на период действия гарантийных обязательств в соответствии со ст. 722 ГК РФ и со ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», в течение 5 лет по окончании строительства Общество не планирует прекращать деятельность.

4.4. Информация о судебных делах

Незавершенные судебные разбирательства, в которых Общество выступает истцом или ответчиком, и решения, по которым не приняты на отчетную дату 31.12.2025 года: отсутствуют.

№ п/п	Иск (№ и дата), наименование суда и номер дела	Истец	Ответчик	Предмет иска/ претензии	Сумма иска/ претензии, тыс. руб.
1	-	-	-	-	-

4.5. Риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

В 2025 году рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое

положение Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Однако руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Директор

В.В. Калинин

«30» марта 2025 г.