

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025г.
и отчету о финансовых результатах за 2025г.
ООО «СЗ «РДР-2»

«19» 02 2026г.

Бухгалтерская отчетность 2025 года сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, не содержит существенных искажений и составлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год составлена по состоянию на 31 декабря 2025 года за период с 1 января по 31 декабря 2025 года.

Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включает:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет об изменениях капитала;
- отчет о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Сопоставимые данные приведены за период с 1 января по 31 декабря 2024 года по состоянию на 31 декабря 2024 года, если иное не указано отдельно в настоящих Пояснениях.

Данное Пояснение является неотъемлемой частью к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Руководство подтверждает и несет ответственность за достоверность отраженных данных.

Обработка учетной информации производится с использованием программы 1С.

Стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

Раздел 1. Общие сведения

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РДР-2»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «РДР-2»

Юридический адрес (место нахождения): 677018, Россия, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Глухой переулок 2/1

Телефон/факс: (4112) 40-39-65

Электронная почта: sz_rdr@mail.ru

Зарегистрировано: Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе и внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц выдано 24 сентября 2021г., Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №5 по Республике Саха (Якутия) (1435 Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Республике Саха (Якутия)(г.Якутск))

Основной государственный регистрационный номер: 1211400010414

Идентификационный номер налогоплательщика: 1435363763

Код причины постановки на учет: 143501001

Учредители:

1. АО «ИФК «РФА-Инвест» - доля в уставном капитале – 99%, номинальная стоимость 9 900 руб.
2. ООО «РДР Групп» - доля в уставном капитале – 1%, номинальная стоимость 100 руб.

Органами управления Общества являются: Общее собрание участников Общества. Директор (Единоличный исполнительный орган). Общество заключило с АО «ИФК «РФА-Инвест» 30 августа 2023г. договор б/н о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «СЗ «РДР-2» управляющей организации. Генеральным директором АО «ИФК «РФА-Инвест» - управляющей организации ООО «СЗ «РФА-Инвест» является Кылатчанов Павел Павлович, утвержденный решением единственного акционера АО «ИФК РФА-Инвест» №50-23 от 13 октября 2023г.

Сведения об экономических видах деятельности:

- Основной

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

- Дополнительные

41.10 Разработка строительных проектов

42.11 Строительство автомобильных дорог и автомагистралей

42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения

42.22 Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями

43.11 Разборка и снос зданий

43.12 Подготовка строительной площадки

43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ

43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки

Раздел 2. Информация по связанным сторонам

2.1 Перечень субъектов непосредственно контролирующей деятельность Общества

Наименование или ФИО связанной стороны	Характер отношений, основание в силу которого, лицо признается связанным	Доля участия в уставном капитале
АО «ИФК «РФА-Инвест»	Лицо имеет право контролировать или оказывать влияние на деятельность общества	99%
ООО «РДР Групп»	Лицо имеет право контролировать или оказывать влияние на деятельность общества	1%

Генеральный директор АО «ИФК «РФА-Инвест» Кылатчанов Павел Павлович	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	
---	---	--

2.2. Информация о бенефициарных владельцах

В ООО «СЗ «РДР» отсутствует конечный бенефициарный владелец.

Раздел 3. Вознаграждения, выплачиваемые Обществом основному управленческому персоналу

Штатные сотрудники у общества отсутствуют.
Общество не имеет филиалов (представительств).
Общество не имеет лицензий и членства в СРО.

Раздел 4. Основные элементы учетной политики

Формирование учетной политики ООО «СЗ «РДР-2» осуществлялось исходя из допущений имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, временной определенности фактов хозяйственной жизни. Учетная политика утверждена приказом № 2-ОД от 29.12.2023

Основные средства

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные пункте 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью в пределах лимита, установленного в учетной политике организации, но не более 100 тыс. рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Начисление амортизации основных средств организации производится линейным способом. Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Учет запасов

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Расходы на строительство объектов долевого строительства учитываются на счете 20 «Основное производство» до момента признания соответствующего дохода.

Приобретенные товары отражаются по фактической себестоимости на счете 41 "Товары" без использования счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей". Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) включаются в фактическую себестоимость товаров.

Учет доходов

К обычным видам деятельности организации относятся: доходы от услуг застройщика.

Доходами от услуг застройщика считается экономия возникшая как разница между ценой договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства.

Экономия определяется по дому в целом, без разбивки по каждому участнику долевого строительства.

Датой определения экономии является первый подписанный акт приема-передачи помещений дольщикам.

Экономия подлежит корректировке в случае:

- приемки и ввода в эксплуатацию жилых зданий и передаче участникам долевого строительства с неполным составом отделки, внутреннего инженерного или технологического оборудования во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях, если это предусмотрено проектной документацией.

- приемки законченных строительством объектов в зимнее время и передаче участникам долевого строительства допускается перенести сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

По видам деятельности, не являющимся предметом деятельности компании, доходы и расходы учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Учет расходов

Расходы на строительство объектов долевого строительства учитываются на счете 20 «Основное производство».

Затраты учитываемые на счете 20 «Основное производство» списываются на счет 86 «Целевое финансирование» в момент признания доходов от основного вида деятельности.

Управленческие расходы учитываются на счете 20 «Основное производство».

Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль организаций осуществляется балансовым методом в соответствии с ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций".

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе свернуто (только сальдо).

Оценочное обязательство

Создание оценочного обязательства на оплату отпусков работникам в соответствии с ПБУ 8/2010, основывается на принципах рациональности, существенности и полезности информации. Для наиболее достоверной оценки, расчет оценочного обязательства производится на 31 декабря отчетного года по каждому штатному сотруднику. При расчете оценочного обязательства учитываются суммы страховых взносов, приходящиеся на размер предстоящих отпусков.

Существенные оценочные значения связаны с определением величины оценочных обязательств (в том числе по оплате отпусков). Расчеты производятся на основе допущений о продолжительности трудовых отношений, уровне оплаты труда и действующих тарифов страховых взносов. На отчетную дату руководство не ожидает существенных корректировок указанных оценок в последующих отчетных периодах.

Аренда

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

Организация первоначально оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости арендных платежей. Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды. Если такая ставка не определена, используется ключевая ставка установленная ЦБ РФ на момент признания права пользования активом.

Существенность и профессиональные суждения

При формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество руководствуется принципом существенности. Информация признается существенной, если ее нераскрытие или искажение может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Оценка существенности и выбор методов учета осуществляются на основе профессионального суждения руководства с учетом требований федеральных стандартов бухгалтерского учета и особенностей деятельности Общества.

Классификация краткосрочных и долгосрочных активов и обязательств

Активы и обязательства в бухгалтерской (финансовой) отчетности классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в соответствии с требованиями федеральных стандартов бухгалтерского учета исходя из ожидаемого срока их обращения (погашения) до или более двенадцати месяцев после отчетной даты либо в рамках обычного операционного цикла.

Изменения в учетной политике

В 2025 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»,

утвержденного приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н.

Применение ФСБУ 4/2023 привело к уточнению состава и структуры бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также к расширению раскрытия информации в Пояснениях (в том числе в части допущения непрерывности деятельности и существенности). Применение ФСБУ 28/2023 уточнило порядок проведения инвентаризации и отражения ее результатов в бухгалтерском учете.

Влияние указанных изменений на величину показателей активов, обязательств, капитала, доходов и расходов по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год является несущественным, в связи с чем ретроспективный пересчет сравнительных показателей не производился

4.1. Расшифровка показателей бухгалтерского баланса

Внеоборотные активы

Основные средства (строка 1150)

На 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года, на 31 декабря 2023 года гудвил, основные средства, нематериальные активы, нематериальные поисковые активы и материальные поисковые активы, финансовые вложения, отложенные налоговые активы, прочие внеоборотные активы отсутствуют в связи с этим, информация не раскрывается.

Отложенные налоговые активы (строка 1180)

Наименование показателя	По состоянию на 31 декабря 2025г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2024г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2023г., тыс. руб.
Отложенные налоговые активы	256	57	-
Всего	256	57	-

Вычитаемые временные разницы образовались в результате различного порядка признания расходов для целей бухгалтерского учета и для целей налогообложения.

Оборотные активы

Запасы (строка 1210)

Наименование показателя	По состоянию на 31 декабря 2025г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2024г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2023г., тыс. руб.
Незавершенное производство	3 685	3 685	2 245

Всего	3 685	3 685	2 245
-------	-------	-------	-------

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)

Наименование показателя	По состоянию на 31 декабря 2025г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2024г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2023г., тыс. руб.
НДС, предъявленный при приобретении материалов, работ, услуг	24	18	11
Всего	24	18	11

Дебиторская задолженность (строка 1230)

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности по видам и периодам представлена в таблице 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности», таблице 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» Пояснений к балансу и отчёту о финансовых результатах.

Наименование показателя	По состоянию на 31 декабря 2025г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2024г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2023г., тыс. руб.
Авансы, выданные поставщикам	1704	1764	-
Расчеты с бюджетом	5	5	6
Всего	1709	1 769	6

Финансовые вложения (строка 1240)

На 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года, на 31 декабря 2023 года финансовые вложения отсутствуют, в связи с этим информация не раскрывается.

Денежные средства (строка 1250)

В составе денежных средств Общество учитывает наличие и движение денежных средств на расчетных счетах в банках. Валютные счета отсутствуют.

Наименование показателя	По состоянию на 30 июня 2025г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2024г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2023г., тыс. руб.

Средства на расчетных счетах	8	29	97
Всего	8	29	97

Отчет о движении денежных средств за 2025 год сформирован с учетом положений ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежные потоки представлены в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности. Денежные потоки от финансовых операций отсутствуют.

Прочие оборотные активы (строка 1260)

На 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года, на 31 декабря 2023 года прочие оборотные активы отсутствуют, в связи с этим информация не раскрывается.

Капитал и резервы

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. не менялся. Доля в уставном капитале АО «ИФК «РФА-Инвест» – 99%, доля ООО «РДР Групп» – 1%.

Совокупный финансовый результат за 2025 года представляет собой убыток в размере 368 тыс.руб.

Долгосрочные обязательства

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде представлено в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В таблице раскрывается информация о величине кредиторской задолженности на начало и конец периода, ее возникновении и выбытии в разрезе видов имеющейся задолженности.

Наименование показателя	По состоянию на 31.12.2025, тыс. руб.	По состоянию на 31.12.2024г., тыс. руб.	По состоянию на 31.12.2023г., тыс. руб.
Займ	-	5 604	2 400
Проценты по займу	-	429	-
Всего	-	6 033	2 400

На 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года, на 31 декабря 2023 года отложенные налоговые, оценочные и прочие обязательства отсутствуют, в связи с этим информация не раскрывается.

Краткосрочные обязательства

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде представлено в Таблице 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В таблице раскрывается информация о величине кредиторской задолженности на начало и конец периода, ее возникновении и выбытии в разрезе видов имеющейся задолженности.

Доходы будущих периодов и прочие обязательства отсутствуют в связи с этим, информация не раскрывается.

Заемные средства (строка 1510)

Наименование показателя	По состоянию на 31 декабря 2025г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2024г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2023г., тыс. руб.
Краткосрочные займы	-	-	-
• Займ	5 704	-	-
• Проценты	812	-	261
Всего	6 516	-	261

Кредиторская задолженность (строка 1520)

Наименование показателя	По состоянию на 31 декабря 2025г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2024г., тыс. руб.	По состоянию на 31 декабря 2023г., тыс. руб.
• Расчеты с поставщиками и подрядчиками	22	12	12
• Сальдо по ЕНС			1
Всего	22	12	13

На 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года, на 31 декабря 2023 года отсутствуют доходы будущих периодов, оценочные обязательства, прочие обязательства, в связи с этим информация не раскрывается.

Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль организаций осуществляется балансовым методом в соответствии с ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций".

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе свернуто (только сальдо).

Раздел 5. Расшифровка показателей Отчета о финансовых результатах

Выручка

За отчетный 2025 года и 2024 года выручка, себестоимость продаж, коммерческие расходы Общества отсутствует в связи с этим, информация не раскрывается.

Управленческие расходы

Расходы (статьи затрат)	За 2025г., тыс. руб.	За 2024г., тыс. руб.
Прочие затраты	(161)	(40)
Всего	(161)	(40)

Прибыль (убыток) от продаж

Наименование показателя	За 2025г., тыс. руб.	За 2024г., тыс. руб.
Прибыль (убыток) от продаж	(161)	(40)
Всего	(161)	(40)

Проценты к получению

Наименование показателя	За 2025г., тыс. руб.	За 2024г., тыс. руб.
Проценты на МНО	-	1
Всего	-	1

Проценты к уплате

Наименование показателя	За 2025г., тыс. руб.	За 2024г., тыс. руб.
Проценты к уплате	(383)	(168)
Всего	(383)	(168)

Прочие доходы и расходы

Наименование видов операций, формирующих прочие доходы/прочие расходы	За 2025г., тыс. руб.		За 2024г., тыс. руб.	
	Доходы, тыс.руб.	Расходы, тыс.руб.	Доходы, тыс.руб.	Расходы, тыс.руб.
Расходы на услуги банка		(23)		(23)
Штрафы				
Всего		(23)	-	(23)

Чистая прибыль (убыток)

Наименование показателя	За 2025г., тыс. руб.	За 2024г., тыс. руб.
Убыток до налогообложения	(567)	(230)
Налог на прибыль		
в том числе:	199	57
отложенный налог на прибыль		
Чистый убыток	(368)	(173)

Раздел 6. Пояснения к отчету о движении денежных средств 2025 г.:

Денежные потоки от текущих операций:

Показатель строки 4120 «Платежи» содержит следующие данные:

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Строка 4120 «Платежи»:	121	3273
Оплата поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	93	3 243
Оплата труда работников		
Налог на прибыль организаций		
Налог на добавленную стоимость		
Прочие платежи	28	30

Денежные потоки от инвестиционных операций:

Показатель строки 4210 «Поступления» содержит следующие данные:

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Строка 4210 «Поступления»:		1
От продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)		
От продажи акций других организаций (долей участия)		
От возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг		
Дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях		
Прочие платежи		1

Денежные потоки от финансовых операций:

Показатель строки 4310 «Поступления»

Наименование показателя	За 2025г.	За 2024г.
Строка 4310 «Поступления»:	100	3 204
Получение кредитов и займов	100	3 204

Показатель строки 4320 «Платежи»

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Строка 4320 «Платежи»:	-	-
Налог на прибыль с дивидендов	-	-
Погашение займа	-	-

Обеспечения обязательств

За отчетный 2025 год и 2024 год у Общества отсутствуют обеспечения обязательств полученные и обеспечения обязательств выданные. В связи с этим, информация не раскрывается.

Раздел 7. Прочее раскрытие информации

В связи с отсутствием в учете:

- расходов на НИОКР информация по ПБУ 17/2 не раскрывается;
- участия в совместной деятельности информация по ПБУ 20/03 не раскрывается;
- активов и пассивов Общества в иностранной валюте информация по ПБУ 3/2006 не раскрывается;
- нематериальных активов, информация по ПБУ 14/2007 не раскрывается;
- расходов на освоение природных ресурсов информация по ПБУ 24/2011 не раскрывается;
- Общество не применяет ПБУ 2/2008, в связи с чем информация не раскрывается;

7.1. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности общества отсутствуют.

7.2. Информация о государственной помощи

В 2025г. Общество не принимало участие в совместной деятельности.

Общество в 2025г. не получало и не использовало бюджетные средства и прочие формы государственной помощи.

7.3 Непрерывность деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Альтернативная основа оценки (ликвидационная либо основанная на прекращении деятельности) не применялась.

Руководство Общества оценило способность Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем (не менее двенадцати месяцев после отчетной даты), учитывая действующие договоры, наличие финансовой поддержки со стороны основного участника – АО «ИФК «РФА-Инвест», структуру и сроки погашения обязательств, а также отсутствие просроченных обязательств,

способных привести к прекращению деятельности или введению процедур несостоятельности.

По оценке руководства, на отчетную дату отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Руководство Общества осуществляет мониторинг экономической ситуации и изменений нормативного регулирования и принимает меры для обеспечения финансовой устойчивости и платежеспособности Общества.

Генеральный директор
АО «ИФК «РФА-Инвест» - управляющей
организации ООО «СЗ «РДР-2»



П.П. Кылатчанов

