ООО СЗ «ГРИБОЕДОВ»

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2025 ГОД

ОГЛАВЛЕНИЕ

I. Общие сведения 3
1. Общая информация 3
2. Основные виды деятельности 3
II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности 3
3. Основа составления 3
4. Оборотные и внеоборотные активы, краткосрочные и долгосрочные обязательства 3
5. Нематериальные активы 4
6. Основные средства 4
7. Учет аренды 6
8. Финансовые вложения 7
9. Прочие внеоборотные активы 8
10. Запасы 8
11. Дебиторская задолженность 9
12. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств 9
13. Заемные средства 10
14. Оценочные обязательства 10
15. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль 11
16. Признание доходов 11
17. Признание расходов 12
18. Изменения в учетной политике 12
III. Раскрытие существенных показателей 13
19. Финансовые вложения 13
20. Запасы 13
21. Дебиторская задолженность 14
22. Капитал 15
23. Обязательства 15
24. Обеспечения обязательств 16
25. Расходы по обычным видам деятельности 17
26. Прочие доходы и расходы 18
27. Информация, связанная с движением денежных средств 18
28. Информация о связанных сторонах 19
29. Вознаграждение основному управленческому персоналу 19
30. Риски хозяйственной деятельности 20
31. События после отчетной даты 20

I. Общие сведения

1. Общая информация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРИБОЕДОВ" (далее по тексту Общество) создано «12» апреля 2017 года.

2. Основные виды деятельности

Основными видами деятельности для целей бухгалтерского учета Общества являлись:
- осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве жилого дома
Общество не имело филиалы и представительства.

II. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

3. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 года, и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества разработана в соответствии с действующими в Российской Федерации стандартами бухгалтерского учета и утверждена приказом Общества от 30.12.2024 год № 1/1.

4. Оборотные и внеоборотные активы, краткосрочные и долгосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по заемным средствам, относятся к оборотным активам и краткосрочным обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как внеоборотные и долгосрочные соответственно. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств. При этом дебиторская и кредиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, представляется в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов и краткосрочных обязательств независимо от срока погашения.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как внеоборотные и долгосрочные соответственно, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация внеоборотных активов и долгосрочных обязательств в оборотные и краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) соответственно по состоянию на конец отчетного периода.

5. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов Общество учитывает объекты, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина России от 30 мая 2022 года № 86н, со стоимостью более 100 000 рублей за единицу. К товарным знакам, знакам обслуживания, наименованиям мест происхождения товаров, фирменным наименованиям, разрешениям (лицензиям) на отдельные виды деятельности лимит не применяется.

После признания объекты нематериальных активов оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по первоначальной (фактической) стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования, и суммы накопленного обесценения.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объектов нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого срока использования актива с учетом нормативных, договорных и других ограничений, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход).

Проверка на обесценение объектов нематериальных активов производится Обществом не реже 1 (одного) раза в год.

6. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

В случае наличия в обособленном комплексе конструктивно сочлененных предметов частей, имеющих отличные сроки полезного использования, эти части независимо от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

Независимо от стоимости и срока полезного использования в составе основных средств учитываются объекты недвижимого имущества, транспортные средства (исключая велосипеды, веломобили) и оружие.

Стоимость малоценных объектов основных средств – не более 100 000 рублей (включительно) за единицу – по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается со счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» в полном размере в состав расходов текущего периода или включается в стоимость других создаваемых активов с одновременным отражением стоимости малоценных объектов на забалансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания).

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 (одного) раза в год.

Для объектов основных средств, включенных в перечень объектов основных средств, подлежащих списанию, которые не используются в деятельности Общества, а также объектов основных средств, которые одновременно отвечают критериям: не пригодны для использования, не подлежат восстановлению и не используются в деятельности Общества, при этом не включены в указанные документы, обесценение признается для всех компонентов инвентарного объекта основных средств в размере разности между их балансовой стоимостью и стоимостью материальных ценностей, пригодных для

потребления, продажи или использования, планируемых к извлечению из ликвидируемых объектов. Для объектов основных средств, подлежащих частичной ликвидации, обесценение не признается.

7. Учет аренды

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивает указанные договоры на предмет их соответствия требованиям признания в качестве договоров аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденному приказом Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н.

Не признаются договорами аренды договоры, предусматривающие (прямо или косвенно) передачу имущества для его использования организацией-получателем, главным образом, в целях исполнения встречных обязательств перед организацией, предоставившей это имущество.

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.
Учет у арендодателя

По договорам финансовой аренды Общество оценивает инвестицию в аренду в размере ее чистой стоимости, которая определяется путем дисконтирования валовой стоимости.

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, учитываются по мере их начисления в составе прочих доходов.

Учет у арендатора

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Общество применяет упрощение и не признает в качестве объектов учета аренды договоры, по которым ежемесячная стоимость аренды не превышает 10 000 рублей (включительно) без учета налога на добавленную стоимость (далее – НДС) в месяц.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при ее отсутствии – с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

При оценке права пользования активом первоначальные прямые затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды, не включаются в фактическую стоимость права пользования активом.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе строки 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах по мере их начисления или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

8. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на конец отчетного квартала по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие доходы и расходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. На конец отчетного квартала указанные вложения, по которым имеется устойчивое снижение их стоимости, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется (кроме векселей и депозитных сертификатов), отражаются в бухгалтерском учете при выбытии по их видам по способу ФИФО.

Иные финансовые вложения, в том числе векселя и депозитные сертификаты (за исключением перечисленных ценных бумаг), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в бухгалтерском учете при их выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования и ценные бумаги.

9. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражаются:

- долгосрочная дебиторская задолженность, включая суммы выданных авансов, предварительных оплат, задатков, связанных с осуществлением капитальных вложений, независимо от сроков погашения;
- расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты;
- НДС по приобретенным ценностям, подлежащий предъявлению к возмещению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

10. Запасы

Запасы, включая запасы, предназначенные для управленческих нужд, при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

Общество образует в порядке, установленном Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н, резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится не реже чем ежеквартально по состоянию на отчетную дату. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

Резерв под обесценение запасов не создается по сырью, материалам и другим запасам, используемым при производстве готовой продукции, выполнении работ и оказании услуг, если эту продукцию (работы, услуги) предполагается реализовать по цене, соответствующей себестоимости или выше себестоимости.

Запасы (материалы, комплектующие), приобретаемые для осуществления строительства объекта долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ), учитываются в составе запасов и по мере использования включаются в фактические затраты по строительству (капитальные вложения) по соответствующему объекту строительства. Реализация участникам долевого строительства осуществляется путем передачи результатов строительства (объектов/помещений) по ДДУ; доходы и расходы по таким операциям отражаются в составе доходов и расходов по обычным видам деятельности в порядке, установленном учетной политикой Общества. Реализация третьим лицам (в том числе подрядчикам) отдельных материалов/излишков, не используемых в строительстве по ДДУ, отражается как реализация прочего имущества с признанием доходов и расходов в составе прочих доходов и расходов (счет 91) с учетом существенности.

Фактическая себестоимость незавершенного производства и готовой продукции формируется без учета общехозяйственных расходов.

Затраты по строительству МКД учитываются на счете 08. По завершении строительства и передаче объекта/помещений участникам долевого строительства затраты списываются со

счета 08 в корреспонденции со счетом 86 (Дт 86 Кт 08) в порядке, установленном учетной политикой.
Затраты на строительство объектов, предназначенных для продажи (ДДУ), учитываются на счете 08, при этом в бухгалтерском балансе на отчетную дату включаются в строку 1210 «Запасы» как объекты, создаваемые для продажи, в соответствии с ФСБУ 5/2019.

11. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Задолженность по налогам в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается развернуто при отсутствии у Общества права в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации провести зачет признанных сумм и намерения урегулировать налоговую задолженность в нетто-величине.

12. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (на дату размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения), за исключением договоров займов по денежному пулу, и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода;
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам.

В рамках договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) расчеты с участниками долевого строительства осуществляются с использованием счетов эскроу. Денежные средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу, не являются денежными средствами Общества и не включаются в показатели «Денежные средства и денежные эквиваленты» в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств. В целях контроля Общество отражает информацию о поступлении средств на счета эскроу и об их закрытии (раскрытии) на внебалансовом счете 009 в разрезе участника долевого строительства и объекта строительства; поступление средств подтверждается выписками банка, прекращение учета на внебалансовом счете отражается по факту завершения строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (и/или при наступлении иных условий раскрытия эскроу, предусмотренных договорами).

Денежные потоки Общества, связанные с оплатой подрядчикам и поставщикам в рамках строительства объекта, отражаются в ОДДС развернуто в составе денежных потоков от текущих операций. Свернутое представление денежных потоков применяется только в случаях, предусмотренных ПБУ 23/2011 (например, для транзитных потоков), при наличии таких операций.

13. Заемные средства

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренных договорами.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), а также аналогичные по экономической природе платежи по заемным средствам (кредитам и займам), полученным на приобретение отдельных объектов основных средств и прочих активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются по мере их начисления в составе строки 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах.

Дополнительные расходы по заемным средствам (кредитам и займам) включаются в состав прочих расходов по мере их начисления.

14. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- другие оценочные обязательства.

Вышеуказанные оценочные обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности.

15. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «доходы минус расходы». Ставка налога при УСН – 5%, что согласно Закону Удмуртской Республики от 29 ноября 2017 года №66-РЗ.

Доходы и расходы учитываются Обществом кассовым методом, то есть после фактического поступления денег на расчетный счёт или списания со счёта. Погашение может осуществляться актом взаимозачёта, договором переуступки долга, актом приёма-передачи имущества и т.д.

Расчёт ведётся нарастающим итогом в течение календарного года.

Авансовые платежи по УСН Общество рассчитывает по итогам первого квартала, полугодия и девяти месяцев так же, как и годовой налог и учитывает ранее уплаченные авансы.

Сумма налога при УСН отражается по строке 2410 «Налог при упрощенной системе налогообложения» отчета о финансовых результатах.

16. Признание доходов

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

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Общество признает доходами от обычных видов деятельности вознаграждение застройщика, экономия от строительства, выручка от реализации товаров (перепродажа).

Доходы от обычных видов деятельности отражаются по методу начисления. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине дебиторской задолженности.

Прочими доходами Общества признаются поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров, проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Обществу, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке, штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров,

суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности и прочие доходы.

Прочие доходы признаются по методу начисления.

17. Признание расходов

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

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Общество признает расходами по обычным видам деятельности расходы, связанные с оказанием услуг заказчика-застройщика, продажей товаров.

Прочими расходами признаются расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров, проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями, отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием оценочных обязательств, штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров в суммах, присужденных судом или признанных Обществом, возмещение причиненных Обществом убытков, убытки прошлых лет, признанные в отчетном году, суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания в сумме, в которой задолженность была отражена в бухгалтерском учете Общества и прочие расходы.

Штрафы и пени перед бюджетом и внебюджетными фондами отражаются Обществом в составе прочих расходов.

18. Изменения в учетной политике

Существенные изменения в учетную политику на 2025 год не вносились.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

III. Раскрытие существенных показателей

19. Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях представлена в таблице № 1

Табл. № 1, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первонач	текущей рыночной стоимости/резерва под	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	23 214	-	-	(23 214)	-	1 113	-	-	-	-
в том числе:											
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	23 214	-	-	(23 214)	-	1 113	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	23 214	-	-	(23 214)	-	1 113	-	-	-	-

Резерва под обесценение финансовых вложений нет.

20. Запасы

Информация о запасах представлена в таблице № 2.

Табл. № 2, тыс. руб.

Объекты строительства	Стоимость, тыс. руб.
Незавершенное строительство, в том числе	**1 037 944**
ЗУ ул. М. Горького кад.№ 18:26:059807:245, 246	1979922
Жилой комплекс, расположенный в квартале, ограниченном улицами М. Горького, Красная и пер. Интернациональный в г. Ижевске. 2 этап строительства	471511635
Жилой комплекс, расположенный в квартале, ограниченном улицами М. Горького, Красная и пер. Интернациональный в г. Ижевске. 3 этап строительства	154481941
Застройка 2 очередь ул. М. Горького-Интернациональный-Красная (Ижевск)	409970100
Итого	**1 037 944**

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в таблице № 3.

Табл. № 3, тыс. руб.

Наименование показателя		Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
						фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего		За 2025 г.	1 078 714	-	1 174 291	(1 215 061)	-	-	X	X	1 037 944	
		За 2024 г.	256 276	-	1 047 141	(224 704)	-	-	X	X	1 078 714	
	в том числе:											
	Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	(19 735)	19 735	-	-	19 749	-	-	
		За 2024 г.	-	-	(112 045)	(54 983)	-	-	112 092	-	-	
	Товары	За 2025 г.	-	-	280 797	(195 058)	-	-	-	-	85 739	
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

21. Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности представлена в таблице № 4

Табл. № 4, тыс. руб.

-	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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	697 932	-	48 272	-	(675 842)	-	-	-	70 362	-
	За 2024 г.	275 497	-	691 965	-	(269 530)	-	-	-	697 932	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	63 196	-	21 378	-	(60 526)	-	-	-	24 047	-
	За 2024 г.	38 783	-	280 387	-	(255 974)	-	-	-	63 196	-
Расчеты с покупателям	За 2025 г.	373	-	12 693	-	(173)	-	-	-	12 893	-

и и заказчиками	За 2024 г.	-	-	383	-	(10)	-	-	-	373	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	634 362	-	10 702	-	(615 143)	-	-	-	29 921	-
	За 2024 г.	230 758	-	410 082	-	(6 478)	-	-	-	634 362	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1	-	1 897	-	-	-	-	-	1 897	-
	За 2024 г.	5 956	-	1 114	-	(7 069)	-	-	-	1	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	276	-	-	-	-	-	276	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	1 327	-	-	-	-	-	1 327	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	697 932	-	48 272	-	(675 842)	-	-	X	70 362	-
	За 2024 г.	275 497	-	691 965	-	(269 530)	-	-	X	697 932	-

22. Капитал

Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

В течение 2025 года величина уставного капитала не менялась.

Создание резервного капитала учредительными документами не предусмотрено.

23. Обязательства

Общество осуществляет деятельность застройщика по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) с использованием счетов эскроу. По состоянию на 31.12.2025 обязательства Общества перед участниками долевого строительства по передаче объектов долевого строительства (помещений) исполнены полностью, неисполненные обязательства по ДДУ отсутствуют. В связи с завершением исполнения обязательств перед участниками долевого строительства на 31.12.2025 задолженность (обязательства) перед дольщиками в бухгалтерском балансе не отражается.
После передачи объектов Общество несет обязанности, связанные с гарантийными обязательствами/устранением недостатков в пределах установленных сроков; по состоянию на 31.12.2025 оценочные обязательства по таким рискам не создавались в связи с отсутствием оснований.

Информация о кредиторской задолженности представлена в таблице № 5

Табл. № 5, тыс. руб

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2025г.	388 177	540 982	0	(603 950)	0	325 120
	за 2024г.	66 380	816 266	0	(494 469)	0	388 177
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2025г.	377 803	465 889	0	(539 815)	0	303 878
	за 2024г.	61 262	809 747	0	(493 206)	0	377 803
авансы полученные	за 2025г.	917	61 574	0	(48 217)	0	14 274
	за 2024г.	0	917	0	(0)	0	917
расчеты по налогам и взносам	за 2025г.	352	11 401	0	(6 877)	0	4 876
	за 2024г.	99	1 516	0	(1 263)	0	352
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	за 2025г.	0	2 118	0	(24)	0	2 094
	за 2024г.	0	0	0	(0)	0	0
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	за 2025г.	9 016		0	(9 016)	0	0
	за 2024г.	5 019	4 087	0	(0)	0	9 016
Итого	за 2025г.	388 177	540 982	0	(603 950)	0	325 120
	за 2024г.	66 380	816 266	0	(494 469)	0	388 177

24. Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств и платежей, выданных предназначены для обобщения информации о наличии и движении выданных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей. В случае если в гарантии не указана сумма, то для бухгалтерского учета она определяется исходя из условий договора.

Суммы обеспечений списываются по мере погашения задолженности.

Аналитический учет ведется по каждому выданному обеспечению.

На 31 декабря 2025 года у Общества обеспечения обязательств представлено в таблице 6.

Табл. № 6, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	837 411	837 411	796 495
в том числе:			
АО "АЛЬФА-БАНК"	495 000	495 000	520 000
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	342 411	342 411	276 495
Выданные - всего	16 649	912 827	506 717
в том числе:			
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	-	358 836	340 499
АО "АЛЬФА-БАНК"	-	38 700	38 700
средства участников долевого строительства на счетах эскроу	-	515 291	127 518

В течение отчетного периода у Общества имелось обеспечение обязательств в форме залога прав в пользу АО «АЛЬФА-БАНК». По состоянию на 01.01.2025 величина обеспечения, отраженная на внебалансовом счете 009.01, составляла 397 535 569 руб. 32 коп.; в 2025 году обеспечение прекращено (списано с внебалансового учета) в сумме 397 535 569 руб. 32

коп.; по состоянию на 31.12.2025 обеспечений и обременений по указанному договору не имеется.

25. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат представлено в таблице 7.

Табл. № 7, тыс. руб.

Наименование показателя	за 2025г.	за 2024г.
Управленческие расходы	(3 095)	(127)
Товары на складах 2020	200 552	
Амортизация	22	44
Прочие затраты	53 942	17 273
В том числе:		
Реклама объектная - продвижение	1 795	547
Услуги сторонних риэлтеров	6 663	5 280
Агентское вознаграждение	12 775	11 233
Подрядные работы (20)	31 991	
Итого по элементам	253 964	17 318
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	(250 869)	(17 192)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	257 060	127

26. Прочие доходы и расходы

Затраты по прочим доходам и расходам представлены в таблице 8.

Табл. № 8, тыс. руб.

№п/п	Наименование статьи доходов (расходов)	Сумма признанных за 2025 год		Сумма признанных за 2024 год	
		доходов	расходов	доходов	расходов
1	**Прочие доходы и расходы, в т.ч.:**	**4 432**	**(7 305)**	**339**	**(4 080)**
1.1	Доходы, связанные с реализацией прочих услуг (работ)	417	-	34	-
1.2	Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению	305	-	305	-
1.3	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	3 509	-	-	-
1.4	Возврат госпошлин, штрафов, расчетно - кассового обслуживания	200	-	-	-
1.5	Расчетно-кассовое обслуживание	-	(171)	-	(139)
1.6	Субсидирование ипотечной ставки	-	(1 786)	-	(2 880)
1.7	Земельный налог	-	(658)	-	(591)
1.8	Налог на имущество	-	(158)	-	(94)
1.9	Расходы по гарантийным обязательствам	-	(689)	-	(376)
1.12	Расходы на содержание квартир		(3 844)		

27. Информация, связанная с движением денежных средств

По строкам 4119 отчета о движении денежных средств отражены следующие прочие поступления, представлены в таблице 9.

Табл. № 9, тыс. руб.

Наименование показателя	Код показателя	2025 год	2024 год
Прочие поступления в составе денежных потоков от текущих операций	4119	50	1 260
Поступления за возмещение расходов		50	

По строкам 4129, 4229, 4329 отчета о движении денежных средств отражены следующие прочие платежи, представлены в таблице 10.

Табл. № 10, тыс. руб.

Наименование показателя	Код показателя	2025 год	2024 год
Прочие платежи в составе денежных потоков от текущих операций:	4129	(13 029)	(2 438)
Оплата комиссии за выдачу аккредитива		(20)	
Оплата НДС		(146)	
Оплата услуг банка при проектном финансировании		(4 015)	
Субсидирование ипотечной ставки		(3 133)	
Оплата добровольного страхования имущества		(16)	
Оплата расчетно - кассового обслуживания		(150)	
Оплата госпошлин за регистрацию сделок с недвижимостью		(5 549)	

Информация о денежных средствах и их эквивалентах представлена в таблице № 11.

Табл. № 11, тыс. руб.

Денежные средства по видам	Сумма денежных средств на начало периода	Сумма денежных средств на конец периода
Денежные средства, в т. ч.:	1 102	34
Расчетный счет	1 102	34

28. Информация о связанных сторонах

Общество контролируется Чулкиным Алексеем Аркадьевичем ИНН 183107136518. Согласие на раскрытие иной информации не получено.

В соответствии с пунктом 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в ограниченном объеме. Суммы операций и остатки расчетов со связанными сторонами раскрываются по отдельности для следующих групп связанных сторон, имеющих различный характер взаимоотношений с Обществом: Другие связанные стороны

За 2025 год и по состоянию на 31 декабря 2025 года представлены в таблице 12.

Табл. № 12, тыс. руб.

Наименование показателя	Другие связанные стороны
1	2
Дебиторская задолженность на конец отчетного периода (за вычетом резерва по сомнительным долгам)[1]	-
Дебиторская задолженность на конец отчетного периода (за вычетом резерва по сомнительным долгам)	4 570
Кредиторская задолженность на конец отчетного периода	288 209
Краткосрочные заемные средства (включая проценты) на конец отчетного периода	33 424

29. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

Вознаграждения основному управленческому персоналу не выплачивались.

30. Риски хозяйственной деятельности

Информация о характеристике положения Общества в отрасли, в том числе тенденциях развития соответствующего сегмента рынка, степени адаптации Общества к условиям рынка, основных приоритетных направлениях деятельности Общества с описанием перспектив развития, а также ключевая информация о факторах риска, связанных с деятельностью Общества, приводится на официальном сайте Общества uds18.ru.

Общество подвержено правовым рискам, связанным с изменениями налогового, и иного законодательства, а также практики его применения. Существенное влияние на деятельность могут оказать изменения ставок налогов, порядка определения налоговой базы, требований к валютному контролю и регулированию внешнеэкономической деятельности. Для ограничения данных рисков Общество осуществляет мониторинг законодательства и официальных разъяснений, привлекает внешних консультантов при структурировании сложных сделок, участвует в профильных ассоциациях и рабочих группах. В отчетном году не возникало судебных споров и претензий контролирующих органов, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение организации.

Общество подвержено рыночным рискам, связанным с возможным изменением процентных ставок по кредитам и займам, а также колебаниями курсов иностранных валют по операциям, номинированным в иностранной валюте. На отчетную дату основная часть заемных средств имеет плавающую процентную ставку, что увеличивает чувствительность организации к росту рыночных ставок. Общество осуществляет мониторинг рыночных условий и, при необходимости, пересматривает структуру заемного финансирования (доля фиксированных и плавающих ставок, валютная структура обязательств) с целью ограничения негативного влияния изменения рыночных параметров на финансовый результат и капитал.

Руководство Общества приняло необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества, которые позволили удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне.

Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

31. События после отчетной даты

После отчетной даты в хозяйственной деятельности Общества не произошли существенные события.

32.Соблюдение допущения о непрерывности деятельности

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

Директор _____ (Иванов Всеволод Владимирович)
(подпись) *(расшифровка подписи)*

«_____» _____ 2026 г.