

ООО «УДС-СИТИ»

**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.....	5
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	11
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	14
19. Финансовые вложения.....	14
20. Запасы	14
21. Дебиторская задолженность.....	16
22. Капитал	16
23. Обязательства	17
24. Обеспечения обязательств.....	18
25. Расходы по обычным видам деятельности	19
26. Прочие доходы и расходы.....	20
27. Информация, связанная с движением денежных средств	20
28. Информация о связанных сторонах.....	21
29. Вознаграждение основному управленческому персоналу	22
30. Риски хозяйственной деятельности.....	22
31. События после отчетной даты	23

I. Общие сведения

1. Общая информация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УДС-СИТИ" (далее по тексту Общество) создано «11» января 2018 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.

Общество с ограниченной ответственностью "УДС-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 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 упрощенной системе налогообложения

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «доходы минус расходы». Ставка налога при УСН – 10%, 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.

Общество с ограниченной ответственностью "УДС-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

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 доведенные 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.	720 850	-	233 926	(95 470)	-	49 431	-	-	859 306	-
	За 2024 г.	307 500	-	477 670	(64 321)	-	21 757	-	-	720 850	-
Итого	За 2025 г.	720 850	-	233 926	(95 470)	-	49 431	-	-	859 306	-
	За 2024 г.	307 500	-	477 670	(64 321)	-	21 757	-	-	720 850	-

Резерва под обесценение финансовых вложений нет.

20. Запасы

Информация о запасах представлена в таблице № 2.

Табл. № 2, тыс. руб.

Остатки на складе	Стоимость, тыс. руб.
Остатки в строительстве, в том числе	11 040
Материалы в незавершенном строительстве	1 228
Товары на складах	9812

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

Табл. № 3, тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью "УДС-СИТИ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025 год.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	718 811	-	994 260	(1 702 031)	-	-	-	X	X	11 040	-
	3а 2024 г.	259 041	-	523 762	(63 993)	-	-	-	X	X	718 811	-
в том числе:												
Сырье и материалы	3а 2025 г.	-	-	(6 317)	6 317	-	-	-	6 319	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	(75 757)	75 757	-	-	-	76 047	-	-	-
Товары	3а 2025 г.	-	-	77 404	(67 593)	-	-	-	-	-	9 812	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	718 811	-	923 172	(1 640 755)	-	-	-	-	-	1 228	-
	3а 2024 г.	259 041	-	599 520	(139 750)	-	-	-	-	-	718 811	-

Общество с ограниченной ответственностью "УДС-СИТИ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

21. Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности представлена в таблице № 4

Табл. № 4, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной)						На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	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				
Долгосрочная дебиторская	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Расчеты с разными дебиторами и	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская	3а 2025 г.	95 717	(40)	24 370	-	(47 270)	-	-	-	72 817	(2 271)	
	3а 2024 г.	936 452	-	47 593	-	(888 328)	-	-	-	95 717	(40)	
в том числе:												
Расчеты с поставщиками и	3а 2025 г.	33 808	(20)	945	-	(31 714)	-	-	-	3 040	(490)	
	3а 2024 г.	120 633	-	15 812	-	(102 636)	-	-	-	33 808	(20)	
Расчеты с покупателями и	3а 2025 г.	5 521	-	11 291	-	(4 980)	-	-	-	11 831	(1 761)	
	3а 2024 г.	4 619	-	1 103	-	(201)	-	-	-	5 521	-	
Расчеты с прочими покупателями и	3а 2025 г.	7 395	-	4 906	-	(7 395)	-	-	-	4 906	-	
	3а 2024 г.	785 441	-	7 395	-	(785 441)	-	-	-	7 395	-	
Расчеты с разными дебиторами и	3а 2025 г.	48 993	(20)	7 225	-	(3 181)	-	-	-	53 037	(20)	
	3а 2024 г.	25 759	-	23 284	-	(50)	-	-	-	48 993	(20)	
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	3	-	-	-	-	-	3	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	3а 2025 г.	95 717	(40)	24 369	-	(47 270)	-	-	X	72 817	(2 271)	
	3а 2024 г.	936 452	-	47 593	-	(888 328)	-	-	X	95 717	(40)	

В составе прочей дебиторской задолженности по строке 1234 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» бухгалтерского баланса отражены в таблице № 5

Табл. № 5, тыс. руб.

Вид задолженности	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по претензиям	91	60	70
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	52 911	47 446	25 689
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15	1 467	-
Итого:	53017	48 973	25 759

22. Капитал

Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

Уставный капитал составляет 61 000 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 № 6

Табл. № 6, тыс. руб

Общество с ограниченной ответственностью "УДС-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	104 039	29 412	2	(92 763)	-	-	40 690
	3а 2024 г.	60 985	53 828	9	(10 783)	-	-	104 039
в том числе:	3а 2025 г.	92 656	5 205	2	(87 144)	-	-	10 719
	3а 2024 г.	49 752	49 246	9	(6 351)	-	-	92 656
Расчеты с поставщиками и	3а 2025 г.	1 481	13 826	-	-	-	-	15 307
	3а 2024 г.	-	1 481	-	-	-	-	1 481
Расчеты с прочими поставщиками и	3а 2025 г.	8 081	-	-	(8 081)	-	-	-
	3а 2024 г.	724	7 357	-	-	-	-	8 081
Расчеты с прочими покупателями и	3а 2025 г.	-	1 056	-	-	-	-	1 056
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и	3а 2025 г.	7 107	5 620	-	(5 620)	-	-	7 107
	3а 2024 г.	5 636	1 487	-	(16)	-	-	7 107
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	3 537	-	-	(3 537)	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	879	-	-	(879)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	2 795	3 598	-	-	-	-	6 394
	3а 2024 г.	457	2 338	-	-	-	-	2 795
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	107	-	-	-	-	107
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	104 039	29 412	2	(92 763)	-	X	40 690
	3а 2024 г.	60 985	53 828	9	(10 783)	-	X	104 039

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.

По состоянию на 31.12.2025 обеспечений и обременений у Общества не имеется.

Общество с ограниченной ответственностью "УДС-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

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 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	69 097	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	58 579	19 760
Итого по элементам	127 676	19 760
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	(15 385)	(9 988)
Итого расходы по обычным видам деятельности	112 291	9 772

Общество с ограниченной ответственностью "УДС-СИТИ"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
 отчетности за 2025 год.

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		Сумма признанных	
		доходов	расходов	доходов	расходов
1	Прочие доходы, в т.ч.:	1 766	-	352	-
1.1	Доходы прошлых лет		-	41	-
1.2	Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению	286	-	190	-
	Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	1 480		120	
2	Прочие расходы, в т.ч.:	-	(34 274)	-	(12 825)
2.1	Расчетно-кассовое обслуживание	-	(153)	-	(112)
2.2	Госпошлина	-		-	(3)
2.3	Расходы на содержание непроданных квартир	-	(5 138)	-	(924)
2.4	Штрафы, пени по налогам, сборам и взносам	-	(150)	-	
2.5	Субсидирование процентной ставки	-	(5 812)	-	
2.6	Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	-	(698)	-	
2.7	Расходы по гарантийным обязательствам	-	(4 696)	-	(1 024)
2.8	Штрафы, компенсации, неустойки по ДДУ	-	(4)	-	(10)
2.9	прочие внереализационные расходы		(15 385)		(9 988)
2.10	прочие		(6)		(764)
2.11	Резервы по сомнительным долгам		(2 232)		

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	967	22 238
Поступления за возмещение расходов		68	
Поступления за реализацию материалов		199	
Поступление ошибочно зачисленных ДС		700	
Поступление процентов банковского вклада и депозита			238
Возврат задатка за участие в аукционе			22 000

Общество с ограниченной ответственностью "УДС-СИТИ"**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.**

По строкам 4129 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	(18 226)	(1 316)
Оплата расчетно - кассового обслуживания		(145)	
Субсидирование ипотечной ставки		(5 812)	
Оплата госпошлин за регистрацию сделок с недвижимостью		(3 836)	(3)
Оплата штрафов, пеней, неустоек		(3 876)	(884)
Оплата возврата ДС покупателю (БН)		(2 598)	
Оплата НДС		(409)	
Прочие платежи		(1 510)	(429)

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.:	4101	276
Расчетный счет	4101	276

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

Общество с ограниченной ответственностью "УДС-СИТИ"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2025 год.

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

Табл. № 12, тыс. руб.

Наименование показателя	Другие связанные стороны 2025	Другие связанные стороны 2024
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)	572	6 056
Кредиторская задолженность на конец отчетного периода	3 980	49 752
Краткосрочные заемные средства (включая проценты) на конец отчетного периода	1 103 648	753 177

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

Общество с ограниченной ответственностью "УДС-СИТИ"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

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.