



Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ДОМ»
630132, г. Новосибирск, ул. 1905 года, дом 23
ИНН5406929743 КПП 540601001
+7 (383) 316-29-50 e-mail: szdomnsk@gmail.com

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО СЗ «ДОМ»
ЗА 2025 ГОД

1. КОНЦЕПЦИЯ СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, составленные в текстовой и табличной форме (далее – Пояснения), являются приложением к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год ООО СЗ «ДОМ» (далее – Общество).

Годовая бухгалтерская отчетность за 2025 год подготовлена в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и систематизированную в соответствии с указанными федеральным законом и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Бухгалтерская отчетность составлена, исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Уровень существенности для признания показателя подлежащим раскрытию установлен в размере 5% от статей баланса на отчетную дату.

Состав годовой бухгалтерской отчетности:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменениях капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Годовая бухгалтерская отчетность составлена за период с 01 января по 31 декабря 2025 года.

2. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Общие сведения

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ"

Сокращенное наименование организации: ООО СЗ «ДОМ»

ООО СЗ «ДОМ» образовано путем создания юридического лица, зарегистрировано 28 февраля 2023 года.

ОГРН 1235400008194

ИНН/КПП 5406829743/540601001

ООО СЗ «ДОМ» (далее – Общество) находится по адресу: г. Новосибирск, ул. 1905 года, 23

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2). Общество является застройщиком многоквартирного жилого дома с помещениями обслуживания жилой застройки, подземной автостоянкой, с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Численность сотрудников на 31.12.2025 г. – 5 человек (на 31.12.2024 г. – 8 человека).

В 2025 г. осуществлялась деятельность застройщика по строительству: Многоквартирного жилого дома с помещениями обслуживания жилой застройки, подземной автостоянкой, Кадастровый номер земельного участка 54:35:012571:2 по адресу: г. Новосибирск, ул. Республиканская. Сроки ввода объекта (объектов) в эксплуатацию 4 кв. 2026г. – 1 кв. 2027г.

Разрешения на строительство № 54-35-59-2024 от 24.04.2024г.

Функции технического заказчика выполняет ООО «ТехСтрой» на основании агентского договора № 01/10/2024 от 01.10.2024г.

Органы управления

- 1) общее собрание участников;
- 2) единоличный исполнительный орган – директор.

Директор с 27 июля 2024 года по настоящее время – Краев Денис Владимирович

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы».

3. СПОСОБЫ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1. Изменения учетной политики на 2025 год

Изменения учетной политики, действующие с 01 января 2025 года, вызваны изменением нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, а именно:

- С 01 января 2025 года, в соответствии с приказом Минфина России от 09.04.2024 № 143 «О признании утратившими силу приказа Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н и отдельных положений некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации», утрачивает силу приказ Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99».

- С 01 января 2025 года, в соответствии с приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», начиная с бухгалтерской отчетности за 2025 год применяется Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и утрачивает силу приказ Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

В связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», начиная с бухгалтерской отчетности за 2025 год, изменены принятые ранее содержание и формы бухгалтерской отчетности Общества, в соответствии с требованиями и правилами, предъявляемыми ФСБУ 4/2023. Новые формы бухгалтерской отчетности применяются на основе образцов, приведенных в приложениях № 3 - № 8 к ФСБУ 4/2023, формируемые в бухгалтерской конфигурации 1С: Предприятие 8.3 в качестве регламентированных отчетов.

Существенные изменения принятых содержания и форм бухгалтерской отчетности заключаются в:

- детализации показателей, содержащих существенную информацию об отдельных объектах бухгалтерского учета в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах;
- добавлении, исключении и переименовании некоторых показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах;
- изменении структуры отчета об изменениях капитала;
- изменение структуры и детализации некоторых табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Детализация показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах приведена в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год на каждую отчетную дату и за каждый отчетный период, представленный в настоящей отчетности.

3.2. Основные сведения об учетной политике организации

Учетная политика сформирована исходя из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», а именно: допущение имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, временной определенности фактов хозяйственной деятельности, а также в соответствии с первым абзацем пункта 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

Учетная политика сформирована без применения упрощенных способов ведения бухгалтерского учета.

Отступления от правил ведения конкретных объектов бухгалтерского учета, установленных федеральными стандартами бухгалтерского учета, не допускались.

Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, в связи с чем ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется.

3.2.1. Организация бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов (документооборот) организованы руководителем Общества. Ведение бухгалтерского учета в Обществе возложено на главного бухгалтера. Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с применением программы «1С:Предприятие 8.3» согласно рабочего плана.

3.2.2. Нематериальные активы (ФСБУ 14/2022)

Начисление амортизации объекта НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете, а прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта НМА с бухгалтерского учета.

Способ начисления амортизации НМА, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды Обществу – линейный способ.

Периодичность начисления амортизации НМА – ежемесячно.

НМА оцениваются по первоначальной стоимости. Порядок учета материального носителя, в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности - фактические затраты на приобретение, создание материального носителя (вещи), в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации включаются в первоначальную стоимость НМА. Материальный носитель не учитывается отдельно от объекта НМА.

Лимит стоимости НМА установлен в размере 100 000 рублей. Затраты на приобретение (создание) малоценные НМА (менее 100 тыс. руб.) признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения в них и учитывается на забалансовом счете 014 «Малоценные НМА».

Фактические затраты, связанные с осуществлением капитальных вложений в несколько объектов нематериальных активов, распределяются между ними пропорционально прямым затратам.

3.2.3. Основные средства (ФСБУ 6/2020)

ФСБУ 6 не применяется к ОС, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам Общества относятся:

-ОС стоимостью за единицу до 100 000 руб.;

-затраты на ремонт и техническое обслуживание ОС периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 руб.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет 013 «Малоценные ОС и запасы».

Стоимостной лимит не применяется для объектов недвижимости и для производственного оборудования. Данные ОС считаются существенными для бухгалтерской отчетности, к ним применяются положения ФСБУ 6 вне зависимости от их стоимости.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление.

После признания объекта основных средств учет осуществляется по первоначальной стоимости (Общество не производит переоценку основных средств).

Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом исходя из сроков полезного использования этих объектов. Общество начинает начислять амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращает — с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Для каждого объекта основных средств Общество определяет срок полезного использования. Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды Обществу (ожидаемый период эксплуатации).

Ожидаемый период эксплуатации объекта определяется на основании профессионального суждения исходя из ожидаемого периода эксплуатации, физического износа, морального устаревания или планов руководства по его замене/модернизации/реконструкции/технического перевооружения.

Земельные участки не подлежат амортизации.

3.2.4. Аренда (ФСБУ 25/2018)

Общество применяет упрощенный порядок учета договоров аренды в отношении договоров краткосрочной аренды (по всем предметам аренды в независимости от характера и способа их использования) и договоров аренды малоценных объектов (стоимостью аналогично нового, которая не превышает 300 000 руб. в отношении каждого предмета аренды) и если в договоре аренды не были предусмотрены: выкуп, переход права собственности и субаренда. (Основание: пункты 11, 12 ФСБУ 25/2018). Такие арендованные ОС Общество отражает на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по балансовой стоимости арендованного имущества, указанной в договоре, на дату его получения по акту приема-передачи.

При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Перечисленные условия не применяются в отношении договоров лизинга и иных договоров аренды, в которых предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и имеется возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости.

Право пользования активом не переоценивается.

Неотделимые улучшения, выполненные после признания предмета аренды, учитываются в качестве основных средств.

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 01.03 «Арендованное имущество».

Стоимость права пользования активом погашается путем амортизации (если предмет аренды не относится к активам, которые не амортизируются (земельные участки)), а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

Амортизация начисляется на весь срок полезного использования (который равен сроку действия договора аренды) прав пользования арендованным имуществом линейным способом (Основание: пункт 10 ФСБУ 25/2018). Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ППА (п. 17 ФСБУ 25/2018, пп. "а" п. 9, пп. "а" п. 33 ФСБУ 6/2020). Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора ежемесячно. Сумма начисленных процентов относится на расходы ежемесячно и включается в состав общехозяйственных расходов.

Ставка дисконтирования определяется как ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. В случае отсутствия в учетном периоде подобной информации ставка дисконтирования принимается равной средней ставке Банка России по банковским кредитам на дату заключения договора аренды.

3.2.5. Запасы (ФСБУ 5/2019)

ФСБУ 5 не применяется к запасам, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам Общества относятся следующие группы запасов, не зависимо от их стоимости и срока использования:

- специальная одежда, вне зависимости от СПИ;
- инструменты;

- офисная техника;
- мебель;
- бытовая техника;
- прочие (стремянка, аптечка первой помощи и тд)

Запасы оцениваются и принимаются к учёту по фактической стоимости, которая включает в себя:

- 1) покупную договорную стоимость с учётом всех скидок и бонусов, но за минусом возмещаемых налогов;
- 2) расходы на заготовку и доставку, услуги консультантов;
- 3) иные затраты, напрямую связанные с покупкой (созданием) запасов.

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов (МПЗ) является номенклатурный номер.

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости их приобретения.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости по каждой номенклатуре.

Вложения в строительство объектов, по которым Общество является застройщиком, осуществляется на балансе с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Учет затрат по сооружению объекта долевого строительства осуществляется застройщиком нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов и до полного завершения всех работ на объекте и передачи участникам долевого строительства. Земельные участки, приобретаемые для строительства, а также жилые дома и нежилые помещения, расположенные на этих участках и подлежащие сносу при приобретении учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», относятся на увеличение стоимости строительства.

Незавершенное строительство оценивается по фактически произведенным расходам. В бухгалтерском балансе информация по незавершенному строительству, в том числе инвестиционному (долевого), отражается по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки к Пояснениям.

НДС по затратам на строительство отражается на счете 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» и раскрывается в бухгалтерском балансе по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

3.2.6. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (ПБУ 8/2010)

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков работников формируется ежемесячно в течении отчетного периода по состоянию на последний день месяца на основании данных о количестве дней неиспользованного отпуска работниками Общества, среднем дневном заработке, сумме страховых взносов в государственные внебюджетные фонды. Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, компенсации за неиспользованный отпуск работникам.

3.2.7. Оценочные значения (ПБУ 21/2008)

Резерв по сомнительным долгам создается при наличии сомнительной задолженности. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. В частности, сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за минусом резервов по сомнительным долгам.

3.2.8. Учет расходов по кредитам и займам (ПБУ 15/2008)

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 3 000 000 руб.

В бухгалтерском балансе заёмные средства полученные для строительства инвестиционного объекта учитываются в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность», согласно п. 18 в краткосрочных обязательствах, обязательство связано с обычным операционным циклом независимо от срока погашения.

3.2.9. Доходы и расходы

Предметом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика. Доходы и расходы, непосредственно связанные с этой деятельностью, относятся к доходам и расходам по обычным видам деятельности, все отличные от них, считаются прочими доходами и расходами.

Доходами застройщика признается экономия в конце строительства объекта. Доходы от экономии застройщика рассчитываются в целом по каждому объекту строительства (наименование объекта строительства указывается в разрешении на строительство, в ДДУ), как разница между полученными от дольщиков денежными средствами и затратами на передаваемый дольщикам объект строительства. Объектом строительства признается каждый отдельный объект, который учитывается обособленно на счете 08 в разрезе субконто "Строительство инвестиционных объектов подрядным способом". Доходы от экономии застройщика отражаются на счете 90.01 «Выручка» по конкретному объекту строительства. Экономия застройщика определяется только по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ).

В составе доходов включаются:

- выручка от реализации построенных объектов недвижимости (квартир, нежилых помещений);
- экономия средств дольщиков (положительная разница между суммой договоров долевого участия и фактическими затратами), признаваемая доходом на дату подписания последнего акта приема-передачи объекта дольщику;
- Экономия застройщика=Сумма средств на счетах эскроу–Затраты на строительство
- прочие доходы, связанные с деятельностью застройщика (штрафы, пени, неустойки, доходы от сдачи имущества в аренду и т.д.).

В доходы не включаются:

- средства дольщиков, поступающие на счета (в т.ч. эскроу), если они используются строго по целевому назначению;
- кредиты и займы;
- целевое финансирование.

Особенности учета при долевом строительстве

Ведется раздельный учет:

- по каждому объекту строительства;
- по источникам финансирования (средства дольщиков, собственные средства, кредиты (займы);
- по видам объектов (жилые и нежилые помещения)

Порядок признания экономии средств дольщиков:

- после завершения строительства рассчитывается разница между суммой договоров долевого участия и фактическими затратами;

- неиспользованные и невозвращенные дольщикам средства признаются доходом;
- дата признания дохода - дата подписания последнего акта приема-передачи помещений дольщикам.

Порядок учета расходов

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы на строительство инвестиционных объектов, расходы на содержание и реализацию готовых объектов.

Другие расходы признаются прочими.

В соответствии с Планом счетов, на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" Общество отражает операции, связанные со строительством объектов, в разрезе объектов строительства.

К счету 08 "Вложения во внеоборотные активы" открыты субсчета:

- 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»;
- 08.34.1 «Инвестиционные объекты регистрируемые в собственность организации для купли-продажи»;
- 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)»;
- 08.34.3 «Инвестиционные объекты регистрируемые в собственность для собственных нужд»

На счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» отражаются расходы на строительство объектов до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Первоначальная стоимость объекта формируется из следующих затрат:

- расходы по приобретению земельного участка;
- расходы по уплате земельного налога и сумм арендной платы за землю в период строительства на земельных участках зданий;
- расходы на снос объектов капитального строительства;
- проектные работы;
- расходы на подготовку площадки для строительства;
- строительно-монтажных работ, переданных Обществу генеральным подрядчиком, техническим заказчиком или субподрядчиком;
- материалы на строительство объектов;
- приобретение оборудования;
- проценты по кредиту, реклама, вознаграждение агентствам за привлечение потенциальных покупателей;
- прочие затраты, связанные со строительством и включенные в расчет стоимости строительного проекта.

Расходы, относящиеся к нескольким объектам строительства, сумму которых невозможно отнести напрямую к конкретному объекту на основании первичных учетных документов, распределяются пропорционально общей площади (проектной) строящихся объектов на счет 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

В последний день месяца получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию дебетовый оборот по счету 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом», распределяется пропорционально общей площади объекта (лестницы, лифты, технические этажи, в расчет не берут):

Учет общехозяйственных расходов

Учет расходов на содержание застройщика осуществляется на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по видам затрат (статьям расходов):

- суммы начисленной заработной платы работникам застройщика;
- страховые взносы, налоги;
- арендные платежи;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- покупка, содержание, обслуживание оргтехники;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных, юридических услуг;

- обучение сотрудников;
- канцелярские расходы;
- содержание автотранспорта;
- расходы на связь, интернет
- другие управленческие расходы.

Расходы, отраженные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", в конце каждого месяца распределяются пропорционально прямым затратам в дебит счета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в полном объеме.

После ввода объекта в эксплуатацию (формирования себестоимости квартир и нежилых помещений) дальнейшие расходы, связанные с содержанием и обслуживанием продаваемого, передаваемого имущества включаются в состав текущих расходов того периода, в котором они были совершены и отражаются на счете 44 «Расходы на продажу» субсчет 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность». К таким расходам относятся:

- коммунальные платежи;
- арендная плата за землю;
- расходы на рекламу;
- вознаграждение агентств недвижимости;
- госпошлина за регистрацию договор купли-продажи;
- другие расходы, связанные с передачей, продажей готовой продукции.

Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебит счета 90 "Продажи", субсчет 90.07.2 " Расходы на продажу по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения", в полной сумме.

3.3. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности (ПБУ 22/2010)

Ошибка признается существенной в случае, если искажение показателя бухгалтерской отчетности составляет не менее 5 % от валюты баланса, а также при изменении знака величины чистой прибыли (убытка) или чистых активов.

3.4. События после отчетной даты (ПБУ 7/98)

Существенным событием после отчетной даты, последствия которого подлежат отражению в бухгалтерской отчетности путем уточнения данных о соответствующих активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах организации, является событие, которое оценивается в денежном выражении и составляет не менее 5 % от статьи бухгалтерской отчетности.

4. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

4.1. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражен сайт организации стоимостью 119 тыс. руб., являющийся активом с неопределенным сроком полезного использования. Общество ежегодно пересматривает актив на наличие определенности срока полезного использования.

В составе нематериальных активов отражено также программное обеспечение («1С») стоимостью 163 тыс. руб.

Информация о наличии и движении нематериальных активов приведена в таблице 3.1 табличной формы настоящих Пояснений

Балансовая стоимость амортизируемых и неамортизируемых нематериальных активов приведена в таблице 3.3 табличной формы настоящих Пояснений. Информация о капитальных вложениях в нематериальные активы приведена в таблице 3.5 табличной формы настоящих Пояснений.

4.2. Основные средства и права пользования активами

Состав и структура основных средств раскрыты в приложении 4.1 «Наличие и движение основных средств».

К объектам основных средств отнесено:

- Бытовка 2.4*6, первоначальной стоимостью 245 тыс. руб., отнесенная к основным средствам в декабре 2024 г. Срок полезного использования - 24 мес.;
- Бытовка 2*3,5м, первоначальной стоимостью 2286 тыс. руб., отнесенная к основным средствам в июле 2025 г. Срок полезного использования - 24 мес.

Авансы, предварительные оплаты, уплаченные Обществом в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты основных средств, отсутствуют.

В составе основных средств отражены права пользования нежилым помещением по договору аренды. Срок аренды определен как 5 лет, амортизация по объекту начисляется на протяжении указанного срока. Амортизация по объекту, равно как и соответствующая величина процентов относятся на увеличение стоимости объекта строительства как расходы застройщика.

Часть помещения сдается в субаренду, соответствующая величина амортизации и процентов отражена в составе прочих расходов (см. соответствующие разделы).

4.3. Аренда

Общество арендует офисное помещение по адресу: г. Новосибирск, ул. 1905 года, 23, площадью 326,8 кв.м. у Арендодателя ООО «Энергосервис-НСК» по договору аренды нежилого помещения № 06/24 от 14.06.2024г., ежемесячная арендная плата составляет 330 тыс. руб. Расчет ППА произведен на 5 лет (60 мес.). Ставка дисконтирования определяется исходя определенной ЦБ рыночной ставкой. В июле 2024 года, с момента начала выплат данная ставка была = 16,73% в год, ставка в 2025г. не изменилась.

Расшифровка обязательств по аренде в бухгалтерском балансе	Остаток обязательства на 31.12.2025	Остаток обязательства на 31.12.2024
Строка 1450 «Прочие долгосрочные обязательства»		
Долгосрочные обязательства по аренде	8 045	10 437
Строка 1550 «Прочие краткосрочные обязательства»		

тыс. руб.

Краткосрочные обязательства по аренде	2 392	2 026
---------------------------------------	-------	-------

Информация о наличии и движении прав пользования активом приведена в таблице 8.1 табличной формы настоящих Пояснений.

Дополнительно Общество возмещает Арендодателю затраты коммунальных услуг.

Имущество Общество, временно не используемое в основной деятельности, предоставляется за плату во временное владение и пользование на краткосрочной основе, что относится к прочей деятельности Общества. По договору субаренды нежилого помещения № 01/08/2024 от 01.08.2024 Общество сдает в субаренду ООО «ТехСтрой» 41 кв. м. площади по адресу: г. Новосибирск, ул. 1905 года, 23.

4.5. Запасы

В составе запасов Общества на 31.12.2025г. отражаются объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания и предназначенные для дальнейшей продажи в ходе обычной деятельности.

Состав и движение запасов представлены в табличном пояснении 6.1. В качестве незавершенного производства учитываются расходы на строительство.

В отношении производственных запасов Общество проводит политику поддержания запасов в оптимальном размере. К Запасам относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Наименование актива	Балансовая стоимость на 31.12.2025, тыс. руб.
Сырье и материалы	22 581
Незавершенное доленое строительство (многоквартирный дом по ул. Республиканская)	622 274
Итого:	644 855

4.6. Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности раскрыта в табличном пояснении 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности», просроченная задолженность отсутствует. Информация о наличии и движении обязательств (за исключением оценочных обязательств) приведена в таблице 8.1 «Наличие и движение кредиторской задолженности», просроченная задолженность отсутствует.

4.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов, представленных в бухгалтерском балансе по статье 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Вид/отчетная дата	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчетные счета	12	23	72
Прочие специальные счета	-	1	-
ИТОГО	12	24	72

Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса – обеспечена

Статья бухгалтерской отчетности	На начало 2024 года	На конец 2024 года	На начало 2025 года	На конец 2025 года
1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»	72	24	24	12
4450 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода»	72		24	-
4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода»	-	24	-	12

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капиталов в соответствии с планами руководства. Риск ликвидности оценивается как низкий.

4.8. Уставный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025г., на 31.12.2024г. составляет 10 тыс. руб. и полностью оплачен.

Структура уставного капитала	На 31.12.2025		На 31.12.2024		На 31.12.2023	
	Доля в капитале, %	Номинальная величина в уставном капитале, тыс. руб.	Доля в капитале, %	Номинальная величина в уставном капитале, тыс. руб.	Доля в капитале, %	Номинальная величина в уставном капитале, тыс. руб.
Себелева Дарья Васильевна	27	3	27	3	27	3
Чуляев Владимир Александрович	73	7	73	7	73	7
Итого	100	10	100	10	100	10

Дивиденды не выплачивались.

4.9. Кредиты и займы

Информация о наличии обязательств по займам (кредитам) и сроках их погашения:

Вид обязательства	Средняя ставка на 31.12.2025 г., %/	Срок погашения	Остаток на 31 декабря 2025 года	Остаток на 31 декабря 2024 года	Остаток на 31 декабря 2023 года
<i>Долгосрочные</i>					
1. Банковские кредиты	4,94			48 895	-
АО "АЛЬФА-БАНК"	4,94	2027		48 895	-
2. Займы	-	-		107 174	71 160
Себелева Дарья Васильевна	-	2026-2029		19 917	19 073
Чуляев Владимир Александрович	16	2026-2029		87 257	52 087

ИТОГО обязательства	долгосрочные				156 069	71 160
<i>Краткосрочные</i>						
1. Банковские кредиты		4,94		506 151		-
АО "АЛЬФА-БАНК"		4,94	2027	506 151		-
2. Займы		-	-	114 204		
Себелева Дарья Васильевна		-	2026-2029	19 917		
Чуляев Александрович	Владимир	16	2026-2029	94 287		
ИТОГО обязательства	краткосрочные			620 355		

В связи с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» долгосрочные обязательства в 2025г. переклассифицированы в краткосрочные обязательства, т.к. связанные с обычным операционным циклом.

Информация об изменении величины обязательств по займам (кредитам) и суммах процентов:

Вид обязательства	Изменение величины обязательств за 2025 год			Сумма процентов за 2025 год		Сумма процентов за 2024 год	
	Погашение	Поступление	Изменение по сроку погашения	Начислено	Уплачено	Начислено	Уплачено
<i>Краткосрочные</i>							
1. Банковские кредиты	-	457 256	-	12 969	-	1 217	-
АО "АЛЬФА-БАНК"	-	457 256	-	12 969	-	1 217	-
2. Займы	-	7 030	-	4 941	-	2 317	(618)
Себелева Дарья Васильевна	-	-	-	-	-	-	-
Чуляев Владимир Александрович	-	7 030	-	4 941	-	2 317	(618)
ВСЕГО	-	464 286	-	17 910	-	3 534	(618)

Информация о включении процентов в стоимость инвестиционных активов или прочих расходов:

тыс. руб.

Проценты за период/вид расхода	Включены в стоимость инвестиционного актива		Включены в прочие расходы	ИТОГО
	По целевым заимствованиям	По не целевым заимствованиям		
Начисленные проценты за 2025 год	17 910			17 910
Начисленные проценты за 2024 год	3 534			3 534

Обязательства заимодавцев на отчетную дату по перечислению денежных средств полностью исполнены, суммы займов (кредитов) на отчетную дату были получены в полном объеме, в соответствии с условиями договоров займа (кредитных договоров).

Информация о наличии и изменении обязательств по кредитам и займам также приведена в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключение оценочных обязательств)» табличной формы настоящих Пояснений.

4.10. Оценочные обязательства

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

По состоянию на 31 декабря 2025 году резерв по неиспользованным отпускам сотрудников составил 590 тыс. руб., остаток на конец отчетного периода отражен в бухгалтерском балансе по статье 1540 «Оценочные обязательства». Оснований для формирования иных оценочных обязательств не было. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2025 года будет использован в 2026 году.

Информация о величине оценочных обязательствах на начало и конец 2025 года и ее изменениях приведена в таблице 8.3 «Оценочные обязательства» табличной части настоящих Пояснений.

5. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

5.1. Выручка и прочие доходы

Доходов от обычных видов деятельности в 2025 г. Общество не признавало в связи с их отсутствием.

Состав прочих доходов в Отчете о финансовых результатах Общества за 2025 г отражен в таблице:

тыс. руб.			
Наименование показателя (тыс. руб.)	2025 год	2024 год	2023 год
Прочие доходы, в том числе:	1 181	492	-
Субаренда нежилого помещения по адресу: г. Новосибирск, ул. 1905 года, 23	1 181	492	-

5.2. Затраты на производство и прочие расходы

Расходы по основному виду деятельности в разрезе элементов затрат представлены в табличном пояснении 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

Состав прочих расходов в Отчете о финансовых результатах Общества за 2025 г отражен в таблице:

тыс. руб.			
Наименование показателя (тыс. руб.)	2025 год	2024 год	2023 год
Прочие расходы	(626)	(253)	-
Субаренда нежилого помещения по адресу: г. Новосибирск, ул. 1905 года, 23	(578)	(253)	-
прочие	(48)		

6. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Информация о поступлениях и платежах в Отчете о движении денежных средств

В Отчете о движении денежных средств раскрыта информация о денежных потоках организации, а также об остатках денежных средств на начало и конец отчетного периода.

Расшифровка отдельных показателей:

	2025 год	2024 год	2023 год
Текущая деятельность			
Поступления, стр 4110, в том числе:	1 511		
от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг			
арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	1 511		
<i>-средства, полученные от арендаторов</i>	<i>1 511</i>		
от перепродажи финансовых вложений			
процентов по дебиторской задолженности покупателей			
Прочие поступления, стр 4119, в том числе:			
Платежи, стр 4120, в том числе:	(455 755)	(81 388)	(71 098)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	(408 579)	(72 962)	(70 768)
<i>-Оплата товаров, работ, услуг</i>	<i>(408 228)</i>	<i>(72 835)</i>	<i>(70 768)</i>
<i>-выдача подотчетных сумм</i>	<i>(23)</i>	<i>(127)</i>	
<i>-Платежи по договорам ГПХ</i>	<i>(207)</i>		
<i>-Налоги по договорам ГПХ</i>	<i>(121)</i>		
в связи с оплатой труда работников	(11 197)	(3 437)	(196)
<i>-выплата заработной платы</i>	<i>(8 169)</i>	<i>(2 588)</i>	<i>(131)</i>
<i>-НДФЛ с оплаты труда</i>	<i>(1 230)</i>	<i>(387)</i>	<i>(20)</i>
<i>-Страховые взносы с оплаты труда</i>	<i>(1 798)</i>	<i>(462)</i>	<i>(45)</i>
процентов по долговым обязательствам	(1 934)	(1 705)	
<i>-Проценты по аренде</i>	<i>(1 934)</i>	<i>(1 087)</i>	
<i>-Выплата процентов по займам</i>		<i>(618)</i>	
налога на прибыль организаций			
Прочие платежи, стр 4129, в том числе	34 045	(3 284)	(134)
<i>агентское вознаграждение</i>	<i>(24 890)</i>	<i>(1 546)</i>	
<i>субсидии</i>	<i>(8 432)</i>		
<i>прочие налоги и сборы</i>	<i>(455)</i>	<i>(85)</i>	<i>(42)</i>
<i>услуги банка</i>	<i>(38)</i>	<i>(30)</i>	<i>(91)</i>
<i>прочие расходы</i>	<i>(230)</i>	<i>(1 623)</i>	<i>(1)</i>
Инвестиционная деятельность			
Прочие поступления, стр 4219, в том числе			
Прочие платежи, стр 4229, в том числе			
Финансовая деятельность			
Поступления, стр 4310, в том числе:	464 286	93 897	71 170
получение кредитов и займов	464 286	93 897	

-Полученные кредиты	464 286	48 895	
-Полученные займы		45 002	71 160
денежных вкладов собственников (участников)			10
от выпуска акций, увеличения долей участия			
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг			
Прочие поступления, стр 4319, в том числе			
Платежи, стр 4320, в том числе:	(10 054)	(12 557)	
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)			
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов		(8 988)	
-Погашение займа		(8 988)	
Прочие платежи, стр 4329, в том числе	(10 054)	(3 569)	
-комиссия за резервирование денежных средств <i>OGON9L</i>	(8 028)	(2 676)	
-Погашение арендного обязательства (арендные платежи)	(2 026)	(893)	

7. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

7.1. События после отчетной даты

События после отчетной даты, требующие раскрытия в годовой бухгалтерской отчетности, за 2025 год отсутствуют.

7.2. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

В состав основных связанных сторон Общества входят:

-учредитель Чуляев Владимир Александрович 73%

-учредитель Себелева Дарья Васильевна 27%

-дирктор Краев Денис Владимирович

Физическое лицо, обладающее конечным контролем, является Чуляев Владимир Александрович.

На 31 декабря 2025 г. конечным контролирующим бенефициаром Общества является гражданин Российской Федерации: Чуляев Владимир Александрович (Основание для признания бенефициарным владельцем - Доля участия в уставном капитале Организации – 73 %

7.2.1. Операции, проведенные со связанными сторонами

Денежные потоки от операций со связанными сторонами (тыс. руб.):

Контрагент	2025	2024	2023
Участник (участники) Общества			
Чистый денежный поток по финансовой деятельности (займы)	7 030	36 014	71 160
Чуляев Владимир Александрович	7 030	35 170	52 087
Себелева Дарья Васильевна		844	19 073
Чистый денежный поток по операционной деятельности (проценты)		(618)	-
Чуляев Владимир Александрович		(618)	-

Выплата дивидендов не производилась.

Величина начисленных процентов по договорам займа в пользу Чуляева В.А. составила за 2025 год 4 941 тыс. руб. (за 2024 г. – 2 316 тыс. руб., за 2023 г. – 0 тыс. руб.).

Незавершенные операции со связанными сторонами:

Задолженность по займам (тыс. руб.)

Контрагент	31 декабря 2025	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Участник (участники) Общества	120 844	108 873	71 160
Заемные средства	114 204	107 174	71 160
Чуляев Владимир Александрович	94 288	87 260	52 087
Себелева Дарья Васильевна	19 916	19 916	19 073
Задолженность по процентам	6 640	1 699	
Чуляев Владимир Александрович	6 640	1 699	

7.3. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом понимается руководитель – директор, наделенный полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества. Размер выплат директору определен трудовым договором.

Краткосрочные вознаграждения основного управленческого персонала за 2025 год, включая оплату труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и т. п. платежи, выплаченные в 2025 году и подлежащие выплате в 2026 году, в пользу основного управленческого персонала, составили 4 830 тыс. руб. Указанная сумма включает налог на доходы физических лиц и страховые взносы.

Долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют.

7.4. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы

По состоянию на 31.12.2025г. Общество не имеет судебных разногласий с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет.

Остальные оценочные обязательства отражены в бухгалтерской отчетности в соответствии с предъявляемыми требованиями.

Информация об оценочных обязательствах раскрыта в табличном пояснении 8.3 «Оценочные обязательства».

7.5. Применение допущения непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность подготовлена Обществом исходя из допущения о том, что Общество будет осуществлять свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Обстоятельства, свидетельствующие о наличии существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

7.6. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Система корпоративного управления Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Отраслевые риски.

Основные отраслевые риски Общества связаны с возможным ухудшением ситуации в строительной отрасли в целом. Среди основных ключевых факторов, влияющих на изменение ситуации в худшую сторону, наиболее существенными являются следующие:

- негативное изменение цен на строительные товары;
- нарушение сроков выполнения работ подрядчиками.

Общество предпринимает все необходимые действия для минимизации указанных рисков. Проводится постоянный анализ, мониторинг и прогнозирование динамики цен, реализуется политика в области трейдинга (заключение долгосрочных контрактов).

Финансовые риски.

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общество возникают следующие финансовые риски:

- риск роста процентных ставок.

Общество не оценивает вышеуказанные риски как существенные. При этом следует учитывать, что данные риски оказывают в большей степени влияние на экономическую ситуацию всей Российской Федерации и в основном находятся вне контроля Общества.

Правовые риски.

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- изменение судебной практики.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

Страновые и региональные риски.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность. В частности, данные риски связаны с военными конфликтами, введением чрезвычайного положения, забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий и т.п.

В настоящее время российская экономика подвержена влиянию колебаний в мировой экономике и риску продолжающегося негативного влияния политического и экономического кризиса в Украине. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, в том числе нового пакета санкций, введенных после отчетной даты рядом иностранных государств в ответ на действия России на территории ДНР и ЛНР, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации в течение последних лет, привело к увеличению экономической неопределенности.

Существующий политический кризис влияет на возможности доступа к источникам капитала, а также стоимость привлечения капитала для Общества и его контрагентов, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

Нестабильность на рынках капитала может привести к ухудшению ликвидности в банковском секторе и, как следствие, - к существенному изменению условий кредитования в России.

Продолжающаяся нестабильность цен на нефть, а также ситуация в Украине, провоцируют значительные колебания курса рубля.

Характер и частота событий и явлений, связанных со страновыми рисками, равно как их влияние на будущую деятельность и прибыль Общества является трудно прогнозируемы. Однако Общество предпринимает все меры по снижению отрицательных последствий на свое финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

Директор

Д.В. Краев

06.03.2026

