

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТЕЛЕЦЕНТР»  
ООО «СЗ «ТЕЛЕЦЕНТР»**

630087, г. Новосибирск, ул. Новогодняя, 24/1, помещение к.601

ИНН/КПП 5403069893/540301001

ОГРН 1225400018733

e-mail: officialy\_sk-nsk@mail.ru

**Пояснительная записка**

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» за 2025 г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» (далее Общество) за 2025 год, сформированной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Отчетной датой данной бухгалтерской (финансовой) отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 г.

**Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР», юридический адрес: 630087, Россия, г. Новосибирск, ул. Новогодняя, д.24/1, зарегистрировано 18.05.2022 года, Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 16 по Новосибирской области и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за номером: 1225400018733.

Общество имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в рублях в учреждениях банков. В ПАО «СБЕРБАНК» открыт расчетный счет в рублях РФ.

В АО БАНК ДОМ.РФ открыт расчетный счет в рублях РФ.

Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

Основной вид деятельности (41.20) «Строительство жилых и нежилых зданий».

ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» ведет хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Общество не имеет обособленных структурных подразделений.

Общество является субъектом малого предпринимательства.

Среднесписочная численность работников на 31 декабря 2025 г- 11 человек, на 31 декабря 2024 г. составила 4 человека, на 31 декабря 2023г.-2 человека.

Исполнительный орган Общества – генеральный директор: Галитаров Никита Дмитриевич.

Общество арендует офисное помещение по адресу: г. Новосибирск, ул. Новогодняя, д.24/1.

Капитал ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР»

Уставный капитал Общества составляет 10 (Десять тысяч) рублей.

Учредитель и бенефициар Общества: Галитаров Никита Дмитриевич, ему принадлежит 100% доли уставного капитала.

**Информация о капитале (уставном, резервном, добавочном и др.) и его изменениях представлена в Отчете об изменении капитала.**

**Сведения об аудиторе**

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «АФ «Решение»;

ОГРН 1095401005908

адрес: 630132, г. Новосибирск, пр. Димитрова, 7, оф.532  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ  
12006113218

## Учетная политика

Согласно, приказа об учетной политике от 21.05.2022 г. № 1БУ бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций (фактов хозяйственной деятельности) ведется с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3, конфигурация Бухгалтерия предприятия КОРП и специализированная программа по учету заработной платы.

Состав бухгалтерской отчетности за 2025 год:

1. Баланс
2. Отчет о финансовых результатах
3. Отчет об изменении капитала
4. Отчет о движении денежных средств
5. Настоящих пояснений.

### 1. Основы составления отчетности

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Отчетным периодом для ООО «СЗ «ТЕЛЕЦЕНТР» в соответствии с законодательством РФ является период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Настоящая бухгалтерская отчетность является достоверной и полной, дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

Фактов существенных отступлений от установленных правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, которые могут повлиять на оценку финансового состояния Общества, финансовых результатов и изменений в них, не имеется.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена с учетом принципа допущения непрерывности деятельности, допущения имущественной обособленности, допущения последовательности применения учетной политики, допущение временной неопределенности фактов хозяйственной деятельности.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать организацию, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности

Руководству Общества на момент составления отчетности не известно о каких-либо фактах хозяйственной деятельности, рисках, или иных обстоятельствах, которые могли бы нарушить режим функционирования Общества, либо поставить под сомнение допущение непрерывности Общества в обозримом будущем.

События, имеющие статус чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, в 2025 году отсутствовали.

Числовые показатели в настоящей бухгалтерской отчетности выражены в тысячах российских рублей.

### 2. Организация ведения бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положений и Стандартов по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России, других

нормативно-правовых актов по бухгалтерскому учету и отчетности, а также в соответствии с Учетной политикой Общества.

Общество ведет бухгалтерские учетные регистры и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с ФЗ № 402-ФЗ от 06.12.2011 года «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ», утвержденным приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29.07.1998 года, действующими Положениями по бухгалтерскому учету, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Существенного изменения принятого содержания и форм бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не было.

Рабочий план счетов разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.2000г. № 94н. В работе используются как унифицированные формы первичных документов, утвержденные Госкомстатом РФ.

### 3. Критерии существенности

Общество раскрывает в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности информацию в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде. Существенной признается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период.

При детализации показателей бухгалтерской отчетности и раскрытии информации в составе пояснений к бухгалтерской отчетности Обществом используются следующие критерии уровня существенности:

#### 1. Качественный критерий существенности.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Применение качественного критерия существенности означает, что независимо от суммы показатель должен быть обособлен в отчетности, поскольку само его наличие или отсутствие позволяет делать пользователям определенные выводы в отношении состояния или намерений Общества.

#### 2. Количественный критерий существенности.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период, к которому относится выявленная ошибка, составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи бухгалтерского баланса или от базовых показателей других форм бухгалтерской отчетности.

В целях обособления информации об отдельных статьях бухгалтерского баланса, пояснений к бухгалтерской отчетности существенной признается статья, если она входит в группу статей, составляющих более 5 процентов от валюты баланса, и ее сумма составляет более 5 процентов к общему итогу группы статей.

В отношении Отчета о финансовых результатах при раскрытии показателей выручки, прочих доходов и соответствующих им расходов по каждому виду деятельности критерий существенности составляет 5 процентов от соответствующего показателя выручки, прочих доходов и соответствующих им расходов по каждому виду деятельности Общества за отчетный период.

Существенными событиями после отчетной даты (СПОД) признаются обстоятельства, если они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности. Событие или совокупность однородных событий считается существенным, если денежное выражение оценки последствий события после отчетной даты приводит или может привести к искажению данных об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах организации не менее чем на 5 процентов от показателя статьи бухгалтерского баланса или отчета о финансовых результатах отчетного периода.

### 4. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Учетная политика Общества на 2025 год составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

Учетная политика Общества утверждена Приказом Директора от 29.12.2023 г. № 65.

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности. Учетная политика Общества основывается на следующих допущениях:

- активы и обязательства Общества обособлены от имущества и обязательств собственников и других организаций и лиц (допущение имущественной обособленности);
  - Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
  - учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
  - факты хозяйственной деятельности отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, в котором они имели место независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности хозяйственной деятельности).
- учет доходов и расходов для целей налогообложения налогом по упрощенной системе налогообложения производится методом «по оплате», Общество применяет упрощенную систему налогообложения (доходы – 6%).
  - Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим списанием в конце отчетного периода (месяца) на счет 90 «Продажи».
  - Порядок признания управленческих и коммерческих расходов:  
Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности.
  - Организация формирует резервы по сомнительным долгам.
  - Организация формирует резервы по оплате отпусков.
- Учетная политика сформирована исходя из допущений:
- имущественной обособленности
  - непрерывности деятельности;
  - последовательности применения учетной политики
  - временной определенности фактов хозяйственной деятельности

#### **В соответствии ФСБУ 6/2020 «Основные средства»**

- установлен лимит стоимости для отдельного объекта ОС в размере 100 тыс. руб.
  - критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание
- ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев в размере 5% от стоимости объекта ОС.
- После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости;
  - установлена периодичность начисления амортизации ОС - на конец каждого месяца;
  - метод начисления амортизации: линейный;
  - установлен момент начала и прекращения начисления амортизации ОС:  
начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Для Арендатора (лизингополучателя)

Организация применяет ФСБУ 25/2018 к договорам при аренде на срок больше 12 месяцев, отражает право пользования активом и обязательство по аренде (п. п. 5, 10, 11 ФСБУ 25/2018).

Право пользования активом (ППА) учитывает на счете 01 и амортизируется в течение срока действия договора аренды равными частями. Стоимость права равна сумме обязательства по аренде и платежей, перечисленных до получения недвижимости в аренду. Срок полезного использования равен сроку аренды (п. п. 13, 17 ФСБУ 25/2018).

После признания ППА начисляются проценты на арендное обязательство и включаются в состав прочих расходов.

Расходы в виде суммы амортизации включаются в стоимость активов или учитываются в текущих расходах (пп. «в» п.10 ФСБУ 26/2020, пп. «е» п.11 ФСБУ 5/2019, п.п.5,7 ПБУ 10/99).

Обязательство по аренде учитываются на счете 76 по приведенной стоимости арендных платежей. Она равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированной по ставке, по которой можно получить заем на сопоставимый срок. По этой ставке ежемесячно начисляем проценты на остаток обязательства и уменьшаем его на текущий платеж (п. п. 14, 15, 18 ФСБУ 25/2018).

Организация не применяло ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекло до 31.12.2022 года.

При выполнении условий, перечисленных в п. 12 ФСБУ 25/2018, Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;  
б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

- Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации;

- Срок полезного использования права пользования активом устанавливается на основе срока аренды, с учетом намерений и планов руководства в отношении продления такого срока, изменения условий аренды, оценки возможностей замены арендатора, оценки перспектив рынка аренды;

- по договорам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется, арендные платежи в качестве расхода признаются в соответствии с условиями договоров аренды.

Для Арендодателя (лизингодателя)

- организация не применяло ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекло до 31.12.2022 года;

- Организация классифицирует объекты учета аренды операционной аренды, если выполняется любое из следующих условий:

а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;

б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;

в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;

- по операционной аренде доходы признаются в соответствии с условиями договоров аренды и включаются в доходы по обычным видам деятельности.

## **ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»**

ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" не применяется.

## **Нематериальные активы отсутствуют**

## **Классификация денежных эквивалентов и оценка операций в иностранной валюте**

К денежным эквивалентам Общество относит:

открытые в кредитных организациях депозиты до востребования;

открытые в кредитных организациях депозиты со сроком трех месяцев;

финансовые вложения, приобретаемые с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе;

краткосрочные векселя со сроком погашения менее одного года

Денежные средства и денежные эквиваленты, отраженные по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса, представляют собой:

- по состоянию на 31.12.2025г. остатки денежных средств на расчетном счете в сумме 67 тыс.руб., денежные средства в кассе 1 тыс.руб.; денежных средств на депозите 243 120 тыс.руб.

- по состоянию на 31.12.2024г. остатки денежных средств на расчетном счете в сумме 55 160 тыс.руб., денежные средства в кассе 1 тыс.руб.;

- по состоянию на 31.12.2023г. остатки денежных средств на расчетном счете в сумме 7 тыс.руб., денежные средства в кассе 2 тыс.руб.;

Оценка денежных потоков, выраженных в иностранной валюте, в отчете о движении денежных средств осуществляется по курсу ЦБ на дату платежа или иному курсу, установленному в договоре.

Обязательства, выраженные в иностранной валюте, в бухгалтерском балансе отражаются по курсу ЦБ на дату возникновения обязательств.

Предоплата, выраженная в иностранной валюте, в бухгалтерском балансе отражается по курсу ЦБ на дату платежа или иному курсу, установленному в договоре.

Операции в иностранной валюте в отчетном 2025 году не проводились.

### **Основные средства**

На балансе Общества по состоянию на 31.12.2025г. по строке 1150 отражены основные средства в сумме 41 774 тыс.руб., в т.ч. в т.ч. ППА (аренда земельного участка под строительство МКД) 29 048 тыс.руб., на 31.12.2024г по строке 1150 отражены основные средства в сумме 47 415 тыс.руб., в т.ч. ППА (аренда земельного участка под строительство МКД) в сумме 26 524 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2023 по строке 1150 отражены основные средства в сумме 54 109 тыс.руб., в т.ч. ППА (аренда земельного участка под строительство МКД) в сумме 45 944 тыс.руб. .

### **Запасы**

На балансе Общества по состоянию на 31.12.2025г по строке 1210 «Запасы» составляют 3 612 365 тыс.руб., в т.ч. «Сырье и материалы» 51 720 тыс.руб., «Готовая продукция» 1 788 тыс.руб., накопленные расходы Застройщика до момента передачи объекта в эксплуатацию (п.п.б,п.3 ФСБУ 26/2020) в сумме 3 571 584 тыс.руб., на 31.12.2024г по строке 1210 «Запасы» составляют 1 546 460 тыс.руб, в т.ч. накопленные расходы Застройщика до момента передачи объекта в эксплуатацию (п.п.б,п.3 ФСБУ 26/2020) в сумме 1 438 992 тыс.руб., ТМЦ в сумме 107 468тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023г. по строке 1210 «Запасы» составляют 309 566 тыс.руб., в т.ч. накопленные расходы Застройщика до момента передачи объекта в эксплуатацию (п.п. «б», п.3 ФСБУ 26/2020) в сумме 297 612 тыс.руб., ТМЦ в сумме 11 954 тыс.руб.

Метод оценки ТМЦ при списании: ФИФО.

Обществом при наличии снижения стоимости материальных ценностей создается резерв под обесценение запасов ежегодно в момент проведения инвентаризации. Проверка на обесценение, проведенная на дату составления отчетности 31.12.2025 г. не выявила устойчивого существенного снижения стоимости ТМЦ. В соответствии с решением комиссии, утвержденным руководителем организации, резерв не создавался.

### **Финансовые вложения**

На 31 декабря 2023 года задолженность по выданным заемным средствам отсутствует.

На 31 декабря 2024 года задолженность по выданным заемным средствам составляет 230 859 тыс.руб.

На 31 декабря 2025 года задолженность по выданным заемным средствам составляет 142 629 тыс.руб.

Резерв под обесценение финансовых вложений и под снижение стоимости запасов не создавался в связи с тем, что при проведении инвентаризации признаков обесценения запасов и финансовых вложений установлено не было.

### **Оценочные резервы**

Общество формирует оценочные обязательства в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства по оплате отпусков. 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 во внебюджетные фонды. 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.

Ожидается, что остаток резерва на конец отчетного периода будет использован в следующем после отчетного периоде. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков существенно не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на конец отчетного периода.

Резерв по отпускам в 2024 году равен 400 420,53 руб.

Резерв по отпускам в 2025 году равен 427 489,96 руб.

Организация создает резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности.

Сомнительным долгом считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами (п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

В результате проведенного анализа согласно учетной политике, Обществом не выявлена просроченная дебиторская задолженность, резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025г. равен 0 руб., резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024г. равен 0 руб.

### Дебиторская задолженность

Наличие на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской задолженности представлена в таблице №5 пояснений к бухгалтерской отчетности.

Основной удельный вес в составе дебиторской задолженности по состоянию каждого отчетного года занимает задолженность с поставщиками и подрядчиками:

Наименование дебитора/вид налога	Сальдо на 31.12.2025		Сальдо на 31.12.2024		Сальдо на 31.12.2023	
	Сумма тыс.руб.	Доля ,%	Сумма тыс.руб.	Доля ,%	Сумма тыс.руб.	Доля ,%
<b>Поставщики и подрядчики</b>						
ООО "ТАК. ГЕНПОДРЯД"	476 837	90	90 990	35	81 529	78
ООО "Новосибирская теплосетевая компания"	10 879	2				
МУП г.Новосибирска Горводоканал	16 101	3	20 081	8	-	
ООО ГМ Сибирь			16 607	6	-	
ООО МК ИНЖИНИРИНГ	8 631	2	22 211	9	-	
ООО РЛТ			32 799	13	-	
ИП Павленко А.А.	4 361	1	12 039	5	-	
ООО «СТРОЙМОНТАЖСЕРВИС»			12 894	5	-	
ООО «Стройразвитие»			9 995	4	9 995	10
АО РЭС	2 345	0,4	6 129	2		
ООО "МКЗ"					10 549	10
<b>Итого</b>	<b>519 154</b>	<b>98,4</b>	<b>223 745</b>	<b>87</b>	<b>102 073</b>	<b>98</b>
<b>Покупатели и заказчики</b>						
Новосибирская теплосетевая компания	6 313	37				
ООО «СК-ИНВЕСТ»	8 647	50				
<b>Итого</b>	<b>14 960</b>	<b>87</b>				
<b>Всего</b>	<b>534 114</b>	<b>98</b>	<b>233745</b>	<b>87</b>	<b>102073</b>	<b>98</b>

Дебиторская задолженность, отраженная в учете по состоянию на 31.12.2025 г., реально существует, подтверждена актами сверок, оформленных в установленном порядке.

### Кредиторская задолженность

Наличие на начало и конец отчетного периода отдельных видов кредиторской задолженности представлена в таблице №5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основной удельный вес в составе кредиторской задолженности по состоянию каждого отчетного года занимает задолженность с поставщиками и подрядчиками, прочими кредиторами:

Наименование кредитора/вид налога	Сальдо на 31.12.2025		Сальдо на 31.12.2024		Сальдо на 31.12.2023	
	Сумма тыс.руб.	Доля ,%	Сумма тыс.руб.	Доля ,%	Сумма тыс.руб.	Доля ,%
<b>Поставщики и подрядчики</b>						
ООО ТД ЕВРОБЕТОН			5 901	26	-	
АО СПК			1 158	5	-	
ИП Герасимова И.В.			408	2	4 419	60
ООО УСТ-Сибирь					1287	18
ООО "ТАК. ГЕНПОДРЯД"	47115	88				
Итого по группе	47115	88	7468	33	5706	78
<b>Прочие кредиторы</b>						
ООО «СК-ИНВЕСТ»			13567	60	180	2
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1263167	96				
Итого по группе	1263167	96	13567	60	180	2
Всего	1310282	99	21035	93	5886	80

### Кредиты, займы полученные

Состав полученных кредитов и займов (тыс.руб.):

период	Задолженность на начало	поступило	погашено	Остаток задолженности на конец	Начислено процентов
<b>Долгосрочные</b>					
2025 год	2 202 480	2 537 016	2 4420 75	2 297 421	88516
2024 год	439395	1 763 085		2 202 480	23608
<b>Краткосрочные</b>					
2025 год	31698	1297572	31698	1297572	61264
2024 год					31698

### Об объемах продаж

19.12.2022 года, ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» , получило разрешение на строительство № 54-35-219-2022 объекта «Секция 1.1 со встроенными помещениями общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой в осях 8-10/Н-Т многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой – I этап строительства многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой» по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район. ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» является Застройщиком объекта. Строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, будет осуществляться за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу , открытые в уполномоченном банке, который предоставит такой целевой кредит, в соответствии закона 214-ФЗ, ст.15.4,п.1,пп.1.

04.08.2023 года, ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» , получило разрешение на строительство № 54-35-136-2023 объекта: «Секция 1.7 со встроенными помещениями общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой в осях 2-13/В-Е многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой-II этап строительства многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой», по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район. ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» является Застройщиком объекта. Строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск , Ленинский район, будет осуществляться за счет средств целевого кредита , участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу , открытые в уполномоченном банке, который предоставит такой целевой кредит, в соответствии закона 214-ФЗ, ст.15.4,п.1,пп.1.

27.03.2024 года, ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» , получило разрешение на строительство № 54-35-41-2024 объекта: «Секции 1.4, 1.5, 1.6 со встроенными помещениями общественного назначения многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой –III этап строительства многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой», по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район. ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» является Застройщиком объекта. Строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск , Ленинский район, будет осуществляться за счет средств целевого кредита , участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу , открытые в уполномоченном банке, который предоставит такой целевой кредит, в соответствии закона 214-ФЗ, ст.15.4,п.1,пп.1.

27.09.2024 года, ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» , получило разрешение на строительство № 54-35-161-2024 объекта: Секции 1.2, 1.3 со встроенными помещениями общественного назначения, многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой – IV этап строительства многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой», по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район. ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» является Застройщиком объекта. Строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск , Ленинский район, будет осуществляться за счет средств целевого кредита , участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу , открытые в уполномоченном банке, который предоставит такой целевой кредит, в соответствии закона 214-ФЗ, ст.15.4,п.1,пп.1.

Денежные средства дольщиков, находящихся на счетах эскроу, в бухгалтерском учете, согласно Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н, для обобщения информации о наличии и движении полученных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей учитываются на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Согласно учетной политике Общества, доходы в бухгалтерском учете формируются по окончании строительства. С учетом норм Закона об участии в долевом строительстве 214-ФЗ от 30.12.2004г. финансовый результат в виде экономии денежных средств, остающихся в распоряжении застройщика, возникает при наступлении в совокупности следующих обстоятельств и условий:

- завершение всех затрат на строительство в соответствии с проектной документацией;
- получение разрешения на ввод в эксплуатацию МКД или иного объекта недвижимости;
- передача дольщикам (инвесторам) помещений по актам приема-передачи.

Все произведенные расходы по строительству с аккумулированы на счете 20 «Основное производство».

По итогам 2023 года доходы от реализации составили 0,00 руб. (без НДС).

По итогам 2024 года доходы от реализации составили 92 717,40 руб. (без НДС).

По итогам 2025 года доходы от реализации составили 0,00 руб. (без НДС).

### О составе затрат

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода не распределяются и в качестве условно - постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)».

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

**Коммерческие расходы, отраженные в отчете о финансовых результатах по строке 2210 представляют собой следующее:**

Коммерческие расходы	2025 год	2024 год
Услуги комиссионеров (агентские)	49 123	34 350
Расходы на рекламу	97 169	
Госпошлина	3 603	
Прочие расходы	6 963	
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>156 858</b>	<b>34 350</b>

**Управленческие расходы, отраженные в отчете о финансовых результатах по строке 2220 представляют собой следующее:**

Оплата труда	30 014	3965
Разработка сайта	6 010	
Прочие затраты	18 209	6892
Транспортные расходы	3	17613
Услуги техники		1703
Страховая премия	821	
Услуги связи, интернета	385	
Аренда помещений	543	
Прочие	8 603	
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>46 376</b>	<b>30173</b>

### О составе прочих доходов и расходов

Прочие доходы и расходы, отраженные по строкам 2340 и 2350 отчета о финансовых результатах представляют собой следующее:

Вид доходов/расходов	2025 год	2024 год
<b>Прочие доходы всего</b>	<b>1 822</b>	<b>0</b>
в том числе:		
Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ, услуг	1 284	
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	124	
Иная операционная деятельность	414	
<b>Прочие расходы всего</b>	<b>37 481</b>	<b>34 408</b>
Госпошлина	252	-
услуги банка	11 235	8 553
Иная операционная деятельность	62	3 545

Налог на имущество	2 657	
Субсидии	22 310	
Возврат средств по ДДУ(пересчет площади)	436	
Расходы на нотариальные действия	91	
Корректировка стоимости списания	438	

**ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» не является участником соглашения о разделе продукции, договоров о совместной деятельности, не находится в стадии реорганизации.**

**В ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» отсутствуют признаки прекращаемой деятельности.**

**Существенные ошибки, предшествующих отчетных периодов, выявленные и исправленные в отчетном периоде составляют 23 891 т.р.**

#### **Информация о судебных делах и претензионных спорах**

ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» по состоянию на 31.12.2025г. не является участником судебных разбирательств и претензионных споров.

#### **Связанные стороны**

Связанными сторонами Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР» являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «ТАК.РАЗВИТИЕ» (ИНН/КПП 5403349530/540201001, ОГРН 1135476113850. Учредитель Общества: Галитаров Никита Дмитриевич, ему принадлежит 100% доли уставного капитала);
- Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГРАНДПАРК» (ИНН/КПП 5402056404/540201001, ОГРН 1195476073770. Учредитель Общества Галитаров Никита Дмитриевич, ему принадлежит 100% доли уставного капитала);
- ИП Галитаров Никита Дмитриевич (ОГРНИП 318547600091555, ИНН 540363968605); АО «ТАК» (ИНН/КПП 5403089836/540301001, ОГРН 1255400030270. Учредитель Общества Галитаров Никита Дмитриевич, ему принадлежит 50% доли уставного капитала) ; ООО «СЗ»ТАК.СТОФАТО» (ИНН/КПП 5403090327/540301001, ОГРН 1255400034757. Учредитель Общества АО «ТАК», принадлежит 100% доли уставного капитала); ООО «СЗ»ТАК.Черемховская» (ИНН/КПП 5403090334/540301001, ОГРН 1255400034823. Учредитель Общества АО «ТАК», принадлежит 100% доли уставного капитала).

Общество не осуществляло операций со связанными сторонами.

Общество не имеет сомнительной задолженности по всем связанным сторонам.

Дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности и другие долги, нереальные к взысканию по операциям со связанными сторонами отсутствуют.

Списания дебиторской и кредиторской задолженности по расчетам со связанными сторонами не было.

#### **Размеры вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:**

В 2025г. Общество произвело начисления основному управленческому персоналу:

Оплата труда 24 943 тыс. руб.

Начислено страховых взносов 4 662 тыс. руб.

Удержано НДФЛ 3153,6 тыс. руб.

В 2024г. Общество произвело начисления основному управленческому персоналу:

Оплата труда 3 965 тыс. руб.

Начислено страховых взносов 784 тыс. руб.  
Удержано НДФЛ 515,5 тыс. руб.

Все вознаграждения управленческому персоналу являются краткосрочными.

### **О событиях после отчетной даты**

События после отчетной даты, способные оказать существенное влияние на осуществление деятельности, ООО «Специализированный Застройщик «ТЕЛЕЦЕНТР», отсутствуют.

### **О государственной помощи**

В отчетном 2025 году денежные средства из бюджета не получали.

### **О прибыли**

Финансовый результат, полученный в 2025 году – (254 252) тыс.руб.

Финансовый результат, полученный в 2024 году – (106 660) тыс.руб.

Общество не прекращает деятельность, деятельность является непрерывной, в связи с долгосрочным строительным процессом объекта МКД полученный убыток будет погашен после ввода объекта в эксплуатацию в 2026 году. При выполнении функций застройщика строительства для инвесторов и участников долевого строительства доходом Общества будет являться экономия, определяемая как разница между стоимостью инвестиционных договоров / договоров долевого участия (договорной стоимостью) и себестоимостью строительства (фактическими расходами на строительство). Доход рассчитывается в целом по объекту строительства (письмо Минфина от 23.11.2020 №03-11-10/101807). Моментом расчёта экономии является последнее число месяца, в котором объект недвижимости передаётся инвестору/участнику долевого строительства по последнему акту приёма-передачи недвижимого имущества (ст.4, ст.8 Федерального закона 214-ФЗ (письмо Минфина от 15.09.2014 № 03-11-09/45958).

### **Изменения учетной политики**

В связи со вступлением в силу с 01.01.2024 г. ФСБУ 14/2022 (Приказ Минфина России от 30.05.2022 № 86н) в учетную политику внесены изменения и дополнения:

- объекты стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия к учету;
- амортизация по всем НМА начисляется ежемесячно линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учету;
- НМА оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения стандарта отражаются:  
- без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному (п. 53 ФСБУ 14/2022); при этом последствия пересмотра СПИ и переклассификации объектов бухгалтерского учета отражаются на конец периода, предшествующего отчетному.

Не являются НМА с 2025 г. созданные самостоятельно товарные знаки, логотипы и другие средства индивидуализации, затраты на их создание списываем в расходы.

### **Непрерывность деятельности**

Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2025 г. Так как, Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Величина чистых активов Общества более трех периодов составляет отрицательные значения, данные приведены в таблице ниже (тыс.руб.):

<b>Величина чистых активов на 31.12.2025</b>	<b>Величина чистых активов на 31.12.2024</b>	<b>Величина чистых активов на 31.12.2023</b>
(411 789)	(157 528)	(51 005)

Отрицательные чистые активы в размере сформировались в связи с долгосрочным строительным процессом объекта МКД. Полученный убыток будет погашен после ввода объекта в эксплуатацию в 2026-2027 годы. При выполнении функций застройщика строительства для инвесторов и участников долевого строительства доходом Общества будет являться экономия, определяемая как разница между стоимостью инвестиционных договоров / договоров долевого участия (договорной стоимостью) и себестоимостью строительства (фактическими расходами на строительство). Доход рассчитывается поэтапно, при вводе этапов объекта строительства (письмо Минфина от 23.11.2020 №03-11-10/101807). Моментом расчёта экономии является последнее число месяца, в котором объект недвижимости передаётся инвестору/участнику долевого строительства по последнему акту приёма-передачи недвижимого имущества (ст.4, ст.8 Федерального закона 214-ФЗ (письмо Минфина от 15.09.2014 № 03-11-09/45958).

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Генеральный директор ООО «СЗ «ТЕЛЕЦЕНТР» Н.Д. Галитаров  
25.03.2026г.