

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | | | На конец периода | | |
|--|------------|--|---------------------------------------|---------------------|--|---------------------------------------|-------------|-------------|--|-------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило | списано | | амортизация | обесценение | переоценка | | переклассифицировано | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| | | | | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | 3а 2025 г. | 157 372 | (37 690) | 2 800 | - | - | (10 965) | - | - | - | - | - | 160 172 | (48 656) |
| | 3а 2024 г. | 150 189 | (27 000) | 7 470 | (286) | 8 | (10 698) | - | - | - | - | - | 157 372 | (37 690) |
| в том числе: Здания | 3а 2025 г. | 96 442 | (14 276) | - | - | - | (3 837) | - | - | - | - | - | 96 442 | (18 112) |
| | 3а 2024 г. | 96 442 | (10 439) | - | - | - | (3 837) | - | - | - | - | - | 96 442 | (14 276) |
| Сооружения | 3а 2025 г. | 28 946 | (8 828) | 2 622 | - | - | (3 238) | - | - | - | - | - | 31 568 | (12 066) |
| | 3а 2024 г. | 22 160 | (5 919) | 7 072 | (286) | 8 | (2 917) | - | - | - | - | - | 28 946 | (8 828) |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | 3а 2025 г. | 30 150 | (13 597) | - | - | - | (3 493) | - | - | - | - | - | 30 150 | (17 090) |
| | 3а 2024 г. | 29 752 | (10 136) | 398 | - | - | (3 460) | - | - | - | - | - | 30 150 | (13 597) |
| Офисное оборудование | 3а 2025 г. | 852 | (635) | - | - | - | (70) | - | - | - | - | - | 852 | (705) |
| | 3а 2024 г. | 852 | (478) | - | - | - | (157) | - | - | - | - | - | 852 | (635) |
| Другие виды основных средств | 3а 2025 г. | 983 | (355) | 178 | - | - | (328) | - | - | - | - | - | 1 160 | (682) |
| | 3а 2024 г. | 983 | (27) | - | - | - | (328) | - | - | - | - | - | 983 | (355) |
| Инвестиционная недвижимость - всего | 3а 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 3а 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | На конец периода | | | |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|---------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости) | списано (с учетом пересмотра фактической стоимости) | | амортизация | обесценение | переоценка | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| | | | | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | | |
| Права пользования активами - всего | 3а 2025 г. | 7 463 | (4 652) | 326 | - | - | (1 116) | - | - | - | 7 789 | (5 768) |
| | 3а 2024 г. | 4 269 | (3 185) | 3 194 | - | - | (1 467) | - | - | - | 7 463 | (4 652) |
| в том числе: Земельные участки | 3а 2025 г. | 7 463 | (4 652) | 326 | - | - | (1 116) | - | - | - | 7 789 | (5 768) |
| | 3а 2024 г. | 4 269 | (3 185) | 3 194 | - | - | (1 467) | - | - | - | 7 463 | (4 652) |

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| — Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Амортизируемые основные средства - всего | 113 537 | 122 493 | 124 274 |
| в том числе: | | | |
| Сооружения | 19 502 | 20 118 | 16 241 |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | 91 390 | 98 720 | 105 619 |
| Офисное оборудование | 146 | 217 | 374 |
| Земельные участки | 2 021 | 2 811 | 1 084 |
| Другие виды основных средств | 478 | 628 | 955 |
| Неамортизируемые основные средства - всего | - | - | - |
| в том числе: | | | |
| используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы | | | |
| основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются | | | |
| инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости | | | |

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего | - | - | - |
| Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего | - | - | - |
| Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего | - | - | - |

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | На конец периода | | |
|-----------------------------------|------------|---------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | затраты | списано | | резерв под обесценение | изменения видов запасов | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
| | | | | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | | |
| Запасы - всего | За 2025 г. | 914 875 | - | 102 861 | (617 267) | - | - | X | X | 400 469 | - |
| | За 2024 г. | 1 426 743 | - | 2 590 562 | (3 102 430) | - | - | X | X | 914 875 | - |
| в том числе: Сырье и материалы | За 2025 г. | 138 | - | 2 012 | (2 013) | - | - | - | - | 138 | - |
| | За 2024 г. | 145 | - | 2 255 | (2 262) | - | - | - | - | 138 | - |
| Готовая продукция | За 2025 г. | 761 882 | - | 83 871 | (612 633) | - | - | - | - | 233 120 | - |
| | За 2024 г. | 84 263 | - | 1 949 498 | (1 271 879) | - | - | - | - | 761 882 | - |
| Незавершенное строительство | За 2025 г. | 152 855 | - | 16 978 | (2 622) | - | - | - | - | 167 211 | - |
| | За 2024 г. | 1 342 336 | - | 638 808 | (1 828 289) | - | - | - | - | 152 855 | - |

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, находящиеся в пути, - всего | - | - | - |
| Запасы, находящиеся в залоге, - всего | - | - | - |

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде) | | | | | | 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 задолженность - всего | 3а 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 3а 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 3а 2025 г. | 176 837 | - | 220 330 | - | (71 198) | - | (344) | - | 325 968 | (36 032) |
| | 3а 2024 г. | 144 532 | - | 1 175 836 | - | (1 143 530) | - | - | - | 176 837 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 3а 2025 г. | 76 015 | - | 2 515 | - | (22 925) | - | - | - | 55 605 | - |
| | 3а 2024 г. | 111 124 | - | 17 607 | - | (52 716) | - | - | - | 76 015 | - |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 3а 2025 г. | 55 209 | - | 196 615 | - | (15 928) | - | (344) | - | 235 895 | (36 032) |
| | 3а 2024 г. | 16 919 | - | 47 961 | - | (9 671) | - | - | - | 55 209 | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 3а 2025 г. | 43 832 | - | 37 | - | (32 053) | - | - | - | 11 815 | - |
| | 3а 2024 г. | 16 380 | - | 1 072 256 | - | (1 044 803) | - | - | - | 43 832 | - |
| Расчеты по налогам и сборам | 3а 2025 г. | 799 | - | - | - | (292) | - | - | - | 507 | - |
| | 3а 2024 г. | - | - | 37 139 | - | (36 340) | - | - | - | 799 | - |
| Расчеты по ЕНС | 3а 2025 г. | 875 | - | 21 163 | - | - | - | - | - | 22 037 | - |
| | 3а 2024 г. | - | - | 875 | - | - | - | - | - | 875 | - |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 3а 2025 г. | 66 | - | - | - | - | - | - | - | 66 | - |
| | 3а 2024 г. | 66 | - | - | - | - | - | - | - | 66 | - |
| Расчеты с подотчетными лицами | 3а 2025 г. | 42 | - | - | - | - | - | - | - | 42 | - |
| | 3а 2024 г. | 42 | - | - | - | - | - | - | - | 42 | - |
| Итого | 3а 2025 г. | 176 837 | - | 220 330 | - | (71 198) | - | (344) | X | 325 968 | (36 032) |
| | 3а 2024 г. | 144 532 | - | 1 175 836 | - | (1 143 530) | - | - | X | 176 837 | - |

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | | На 31 декабря 2024 г. | | На 31 декабря 2023 г. | |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | по условиям договора | балансовая стоимость | по условиям договора | балансовая стоимость | по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего | 36 032 | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 36 032 | - | - | - | - | - |

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) | | | | | 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 | За 2025 г. | 2 403 | - | - | (1 416) | - | - | 987 |
| | За 2024 г. | 326 271 | 2 403 | - | - | - | (326 271) | 2 403 |
| в том числе: Расчеты по аренде | За 2025 г. | 2 403 | - | - | (1 416) | - | - | 987 |
| | За 2024 г. | - | 2 403 | - | - | - | - | 2 403 |
| Долгосрочные займы | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | 326 271 | - | - | - | - | (326 271) | - |
| Краткосрочные обязательства - всего | За 2025 г. | 947 424 | 77 699 | - | (905 556) | (6) | 326 271 | 445 832 |
| | За 2024 г. | 1 230 017 | 851 422 | 1 | (1 133 685) | (330) | - | 947 424 |
| в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками | За 2025 г. | 204 357 | 64 521 | - | (89 612) | (6) | - | 179 259 |
| | За 2024 г. | 52 996 | 215 945 | 1 | (64 256) | (330) | - | 204 357 |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | За 2025 г. | 5 500 | 11 300 | - | (13 400) | - | - | 3 400 |
| | За 2024 г. | - | 5 500 | - | - | - | - | 5 500 |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | За 2025 г. | 261 459 | 16 | - | (260 760) | - | - | 715 |
| | За 2024 г. | 718 | 260 760 | - | (19) | - | - | 261 459 |
| Расчеты по аренде | За 2025 г. | 954 | 1 416 | - | (1 110) | - | - | 1 261 |
| | За 2024 г. | 1 286 | 2 274 | - | (2 605) | - | - | 954 |
| Краткосрочные займы | За 2025 г. | 410 864 | - | - | (505 511) | - | 326 271 | 231 623 |
| | За 2024 г. | 1 100 000 | 303 352 | - | (992 488) | - | - | 410 864 |
| Проценты по займам и кредитам | За 2025 г. | 26 471 | - | - | (16 200) | - | - | 10 271 |
| | За 2024 г. | 62 197 | 25 470 | - | (61 196) | - | - | 26 471 |
| Расчеты по налогам и сборам | За 2025 г. | 37 619 | 414 | - | (18 962) | - | - | 19 070 |
| | За 2024 г. | 12 399 | 38 099 | - | (12 880) | - | - | 37 619 |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | За 2025 г. | 201 | 32 | - | - | - | - | 233 |
| | За 2024 г. | 180 | 23 | - | (2) | - | - | 201 |
| Расчеты с подотчетными лицами | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | 240 | - | - | (240) | - | - | - |
| Итого | За 2025 г. | 949 827 | 77 699 | - | (906 972) | (6) | X | 446 819 |
| | За 2024 г. | 1 556 288 | 853 825 | 1 | (1 133 685) | (330) | X | 949 827 |

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего | - | - | - |

8.3. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|------------------------------------|------------|----------------|---------------------|----------|----------------------|------------------|
| | | | признано | списано | | |
| | | | | погашено | как избыточная сумма | |
| Оценочные обязательства - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - |

10. Расходы по обычным видам деятельности

| Наименование показателя | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|------------|------------|
| Материальные затраты | 1 676 | 2 169 |
| Затраты на оплату труда | 14 189 | 13 029 |
| Отчисления на социальные нужды | 3 132 | 2 516 |
| Амортизация | 11 037 | 10 759 |
| Прочие затраты | 70 267 | 29 476 |
| Итого по элементам | 100 301 | 57 949 |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции | 470 147 | 102 603 |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 570 448 | 160 552 |

Директор
27.03.2026



Долгин А.В.

**Текстовые пояснения к
Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых
результатах**

за 2025 год

В данных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах раскрывается дополнительная информация в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 и нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других ПБУ, а также представляется иная информация, необходимая для реальной оценки финансового положения Организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств за 2025 год.

Общие сведения об организации

1.1. ООО "ИСК "ФИНАНСИНВЕСТ" (далее по тексту Организация) учреждено в 2014 году.

1. Его учредителем является: Медведков Антон Евгеньевич,
2. ООО "НО-МЕ".

1.2. Уставный капитал Организации составляет: 10 000 (десять тысяч) рублей.

1. распределение долей: распределение долей: Медведков Антон Евгеньевич (7 500 – 75%),
2. ООО "НО-МЕ" (2 500 – 25%).

1.3. Организация зарегистрирована по адресу: 115191, Москва г, Тульская Б ул, дом № 2, помещение VI.

Фактический адрес Организации: 115191, Москва г, Тульская Б ул, дом № 2, помещение VI.

1.4. У Общества отсутствуют обособленные подразделения и филиалы.

1.5. Данные о государственной регистрации Организации, ОГРН 5147746154078,

1.6. Свидетельство о регистрации серия 77 №017063008 выдано 29.09.2014 МИФНС №46 по г.Москве, Свидетельство о постановке на учет серия 77 №017063009 выдано 29.09.2014 ИФНС №25 по г.Москве.

1.7. Основными видами деятельности фирмы являлись: выполнение функций застройщика, продажа готовых квартир и предоставление в аренду имущества. Основной ОКВЭД – 71.12.2.

1.8. Начисления организации (выручка и прочие внереализационные доходы) за 2025 год составили 793 727,8 тыс. руб, в том числе НДС 807,2 тыс.руб.

| Передача в аренду котельной (сетей) и нежилых помещений, тыс руб | ДКП жилых помещений, тыс руб | Экономия Застройщика, тыс. руб | Прочие внереализационные доходы, тыс. руб |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 4 843,2 | 677 270,6 | 110 727,0 | 887,0 |

1.9. Средняя численность за 2025 год составила 14 человек.

1.10. Дочерних Организации у Общества нет.

1.11. Органы управления: *единоличный исполнительный орган согласно Уставу – директор Долин Андрей Вениаминович.*

Основные положения учетной политики

Основа составления

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными:

- Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»,
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н,
- действующими положениями по бухгалтерскому учету,
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н,
- приказом «Об учетной политике»,
- Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ

Существенные отступления от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

Существенные отступления от норм ФСБУ 4/2023 при формировании бухгалтерской отчетности отсутствовали.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации в отчетном году отсутствовали.

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ФСБУ 4/2023) определен в размере 10%.

Учетная политика

Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

В первоначальную стоимость ОС не включается сумма оценочных обязательств на их демонтаж и утилизацию, так как оценить расходы на возникновение обязательств на

демонтаж и утилизацию основных средств при их ликвидации не представляется возможным.

Амортизация основных средств по отдельным группам объектов ОС (34-35 ФСБУ 6/2020) начисляется линейным способом.

Коэффициенты ускоренной амортизации не применялись.

По объектам основных средств, принятым к бухгалтерскому учету амортизация начисляется исходя из сроков полезного использования.

Переоценка основных средств в проверяемом периоде не производилась.

Ремонт основных средств отражается путем включения всей суммы фактических затрат на ремонт в состав расходов текущего периода.

Незавершенное строительство

На счете 08.3 отражаются расходы, связанные со строительством жилых домов (далее МКД), или иных строящихся объектов. Организация выполняет функции заказчика-застройщика. Также на счете 45.04 отражается себестоимость каждой доли в МКД по договорам долевого участия (далее ДДУ) до момента передачи дольщику по акту приема-передачи; либо до момента регистрации права собственности за организацией. В момент передачи объекта счет 45.04 закрывается в корреспонденции 86.02 (обязательства по ДДУ), а в случае регистрации права собственности в корреспонденции со счетом 43. В бухгалтерской отчетности они отражаются по строке 1210 «Запасы» и при необходимости выделяются в дополнительную строку.

Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары

Оценка материально-производственных запасов при приобретении осуществляется по фактической себестоимости.

При отпуске материально-производственных запасов (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии их оценка производится по группе(виду). МПЗ с индивидуальными характеристиками, например, помещения, предназначенные для продажи, оцениваются по фактической себестоимости. МПЗ, отпускаемые в производства, учитываются по средней себестоимости.

Стоимостный лимит признания активов объектами ОС (п. 5 ФСБУ 6/2020): предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью не более 100 000 рублей учитываются в составе МПЗ на счете 10 «Материалы» и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

Учет готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.

Способ списания в производство и иное выбытие готовой продукции - по себестоимости каждой единицы.

Способ расчета стоимости товаров при отпуске (кроме розницы) - по себестоимости каждой единицы.

Резерв по снижению стоимости МПЗ

Создается в случае, если фактическая стоимость запасов меньше возможной цены реализации МПЗ.

Оснований для начисления резервов под обесценение МПЗ в 2025 году не было.

Признание дохода

Экономия Застройщика определяется как разница между средствами целевого финансирования, полученных от инвесторов (дольщиков) по объекту, и затратами, связанными со строительством данного объекта долевого участия, в том числе общехозяйственными (в определенной пропорции относящейся к деятельности Застройщика), на дату последнего акта приема-передачи от застройщика дольщику по дому в целом, а в случае, если по состоянию на декабрь месяц года ввода построенного МКД, последний акт не подписан – экономия определяется по МКД в целом на 31 декабря данного года (либо срок, указанный в договорах долевого участия в составе срока передачи дольщикам объекта долевого строительства). Данная экономия отражается в «Отчете о финансовых результатах» по строке 2110. По данной строке также отражается выручка от реализации услуг, признаваемых обычными видами деятельности (сдача в аренду сетей, договоры купли-продажи квартир и нежилых помещений, не реализованных в период строительства объекта по ДДУ).

Прибыль от обычных видов деятельности определялась как разница между выручкой от реализации услуг и расходами, связанными с оказанием данных услуг.

Порядок признания расходов

Порядок признания коммерческих расходов (п. 20 ПБУ 10/99): Организация признает коммерческие расходы в составе расходов по обычным видам деятельности.

В случае наличия в отчетном периоде строящегося объекта с применением норм Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, организация применяет следующий метод распределения расходов на продажу (при их частичном списании):

- расходы, учтенные на счетах 20 и 26 и имеющие отношение, как к деятельности заказчика-застройщика, так и к текущей деятельности, делятся в пропорции, определенной согласно начислениям за предыдущий год (выручка и целевые обязательства по оплате участников долевого строительства) и относятся соответственно на счета 08.3 и 90;

- расходы, учтенные на счете 44, относятся к деятельности заказчика-застройщика и аккумулируются на счете 08.3; за исключением расходов с аналитикой «ЖКХ непроданных квартир», «охрана непроданных квартир» - данные расходы списываются на текущие расходы.

В случае отсутствия в отчетном периоде строящегося объекта с применением норм Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, а также расходы при предоставлении имущества в аренду, признаются организацией расходами по обычным видам деятельности.

Порядок списания расходов будущих периодов – пропорционально количеству месяцев предполагаемого использования на соответствующие счета учета расходов.

Порядок определения величины оценочных резервов

Порядок определения величины оценочных обязательств (п. 17 ПБУ 8/2010):

В связи с предстоящей оплатой отпусков работников создается резерв на отчетную дату – 31.12.2025 по дебету тех же счетов учета, на которых организация отражает начисление заработной платы. Если организации не хватило средств начисленного резерва, то начисление отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск со взносами в части, превышающей остаток по счету 96, будет отражаться в общем порядке по дебету счетов учета затрат. Норматив отчислений в резерв рассчитывается по итогам прошлого года доля расходов на отпускные и компенсации работникам в общей величине расходов на оплату труда, включая взносы с фонда оплаты труда.

В бухгалтерской отчетности по строке 1540 «Оценочные обязательства» резерв предстоящих отпусков не отражен в связи с несущественностью показателя.

Порядок определения резервов сомнительных долгов

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Учет ведется с использованием счета 63. По состоянию на 31.12.2025 резерв по сомнительным долгам составляет 36 032 тыс.руб.

Перечень сегментов

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

Применение ПБУ 18/02

В целях исчисления налога на прибыль в бухгалтерском учете организация применяет ПБУ 18/02

Связанные стороны

Основным управленческим персоналом Организации является Директор – Долин Андрей Вениаминович,

Бенефициарным владельцем/владельцами Организации являются: учредитель Медведков Антон Евгеньевич.

Перечень связанных сторон:

ООО «ФинансИнвест» ИНН 5043029356

| Договоры | Сальдо на начало периода (задолженность в пользу ООО "ФИНАНСИНВЕСТ"), тыс руб | | Обороты за период, тыс руб | | Сальдо на конец периода (задолженность в пользу ООО "ФИНАНСИНВЕСТ"), тыс руб | |
|---------------------------|---|--------|----------------------------|--------|--|--------|
| | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| ИТОГО | | 51 302 | 21 500 | 12 985 | | 42 787 |
| ИНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | 23 839 | 550 | | 3 238 | 20 639 | 588 |
| ДОГОВОР ЗАЙМА | | 74 592 | 21 500 | 9 747 | | 62 838 |

ООО «УК «СтройТехСервис» ИНН 6950092025

| Контрагенты | Сальдо на начало периода, тыс руб | | Обороты за период, тыс. руб | | Сальдо на конец периода, тыс. руб | |
|-----------------------|-----------------------------------|--------|-----------------------------|--------|-----------------------------------|--------|
| | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| УК СТРОЙТЕХСЕРВИС ООО | 11 920 | | 7 010 | 2 752 | 16 178 | |

Взаимоотношения со связанными сторонами производились по рыночным ценам.

Вознаграждение бенефициарному владельцу Медведкову А.Е. как работнику за 2025 год составило:

ФОТ 1 063 тыс.руб

Взносы с ФОТ 222 тыс.руб.

Вознаграждение основному управленческому персоналу за 2025 год составило:

ФОТ 4 100 тыс.руб.

Взносы с ФОТ: 805 тыс. руб.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

В случае наличия ошибок, выявленных в бухгалтерском учете, их исправления производится в соответствии с ПБУ 22/2010. Существенных исправлений в 2025 году не было.

Иные способы учетной политики

Критерии существенности для отражения событий после отчетной даты - существенным событием после отчетной даты считается событие, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 10%.

Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности:

Бухгалтерский баланс (раскрытие существенных показателей):

На 31.12.2025 г валюта баланса Организации составляет 809 190 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2022 г представляет следующее:

Внеоборотные активы – 114 200 тыс. руб. или 14,11 %;

Оборотные активы – 694 990 тыс. руб., или 85,89 %

Структура пассива на 31.12.2025 г представляет следующее:

Капитал – 361 756 тыс. руб. или 44,71 %;

Долгосрочные обязательства – 1 602 тыс. руб., или 0,20 %

Краткосрочные обязательства – 445 832 тыс. руб., или 55,09 %

Заемные средства (строка 1510):

Краткосрочные заемные средства Организации (сроком погашения менее 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2025 года составили 241 894 тыс. руб.

В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на 31.12.2025 г.

| Кредитор | Сумма задолженности, тыс. руб. | Срок погашения |
|--|---|-----------------------|
| АО «ОТП Банк» 2022.06.29 №15-01 01/2022/26 (п.3, эт.2) | 179 055 | 30.12.2026 |
| ООО «ФинансИнвест» б\н от 26.06.2019 | 62 839 | 30.12.2026 |

Отчет о финансовых результатах

Способ отражения в отчетности прочих доходов и расходов - развернуто (п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 18.2 ПБУ 9/99)

Доходы и расходы по обычным видам деятельности, тыс. руб.

| Доходы по обычным видам деятельности, тыс. руб. | |
|---|----------------|
| Аренда котельной (сетей) | 4 019 |
| Аренда нежилых помещений | 18 |
| ДКП д.22 (корп.3) | 297 436 |
| ДКП д.22 корп.1 (корп.3) | 379 834 |
| Экономия застройщика по п.3.2 | 110 727 |
| Итого | 792 034 |

| Расходы по обычным видам деятельности, тыс. руб. | |
|--|----------------|
| Аренда котельной (сетей) | 10 886 |
| ДКП д.22 (корп.3) | 229 335 |
| ДКП д.22 корп.1 (корп.3) | 240 812 |
| Прочее | 25 |
| Расходы по введенным объектам, не формирующие экономию | 1 115 |
| Технадзор | 6 556 |
| Итого | 488 729 |

Коммерческие расходы составили 49 704 тыс. руб
Управленческие расходы составили 32 015 тыс. руб.

Прочие доходы и расходы

Прочие доходы составили, тыс. руб.

| Прочие доходы, тыс. руб. | |
|---|------------|
| Прибыль (убыток) прошлых лет | 455 |
| Прочие внереализационные доходы (расходы) | 35 |
| Резервы по сомнительным долгам | 343 |
| Списание дебиторской (кредиторской) задолженности | 6 |
| Судебные расходы (госпошлина, представительство) | 48 |
| Итого | 887 |

Прочие расходы составили, тыс. руб.

| Прочие расходы, тыс.руб. | |
|---|-------|
| Госпошлина | 132 |
| Прибыль (убыток) прошлых лет НУП | 202 |
| Процентный расход (дисконтирование ППА) | 11 |
| Прочие внереализационные доходы (расходы) | 1 739 |
| Прочие доходы\расходы НУП | 432 |

| | |
|--|---------------|
| Расходы на услуги банков | 63 |
| Расходы НУП | 1 053 |
| Резервы по сомнительным долгам | 36 376 |
| Списание выделенного НДС на прочие расходы | 2 025 |
| Списание НДС на прочие расходы | 4 |
| Судебные расходы (госпошлина, представительство) | 1 218 |
| Штрафы, пени, неустойки (НУП) | 859 |
| Итого | 44 114 |

Прибыль

По итогам 2025 года Организация получила бухгалтерскую прибыль (убыток) в размере 90 455 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил (13) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил 35 001 тыс. руб.

Сопутствующая информация

Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности – отсутствовала.

Информация об участии в совместной деятельности

Организация в 2025 году не участвовала в совместной деятельности.

Государственная помощь

Организация в течение 2025 года не получала государственную помощь.

Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

Информация по прекращаемой деятельности

Организацией не принималось решения о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02).

Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

