

Пояснение к бухгалтерскому балансу

Жилищно-строительного кооператива «РУСЬ» (ЖСК «РУСЬ»)

за 2025 год

(Составлено в соответствии с требованиями Приложения № 8 к ФСБУ 4/2023)

1. Общие сведения об организации

Наименование показателя	Значение
Полное наименование	Жилищно-строительный кооператив «РУСЬ»
Сокращенное наименование	ЖСК «РУСЬ»
ИНН	2320226307
Организационно-правовая форма	Жилищный или жилищно-строительный кооператив
Форма собственности	Частная собственность
Место нахождения	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Бамбуковая, д. 46А, кв. 1, 354008
Единица измерения	тыс. руб.
Отчетный период	2025 год

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

2. Структура активов и пассивов организации

По данным Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2025 года валюта баланса организации составила **321 312 тыс. руб.** Показатели на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. идентичны, что свидетельствует об отсутствии изменений в составе имущества и источников его формирования в течение двух последних лет.

2.1. Активы

Активы организации распределены следующим образом:

Показатель	На 31.12.2025, тыс. руб.	Удельный вес, %
Внеоборотные активы	278 297	86,6
Оборотные активы	43 015	13,4
Итого активов	321 312	100

Внеоборотные активы (278 297 тыс. руб.) на 99,98% представлены строкой «**Прочие внеоборотные активы**» (278 234 тыс. руб.). Учитывая отраслевую принадлежность организации, указанные активы с высокой степенью вероятности включают:

- затраты на строительство объектов недвижимости (незавершенное строительство);
- права на земельные участки;
- иные долгосрочные активы, не подлежащие амортизации до завершения строительства.

Основные средства отражены в сумме 63 тыс. руб., что является минимальным и, вероятно, связано с наличием офисной техники или инвентаря.

Оборотные активы (43 015 тыс. руб.) сформированы за счет:

- **Дебиторской задолженности** – 40 823 тыс. руб. (94,9% от оборотных активов). Данный показатель характерен для жилищно-строительных кооперативов и отражает задолженность пайщиков (членов кооператива) по внесению паевых, членских и целевых взносов.
- **Запасов** – 2 192 тыс. руб. (5,1% от оборотных активов).

2.2. Пассивы

Структура источников формирования имущества представлена следующим образом:

Показатель	На 31.12.2025, тыс. руб.	Удельный вес, %
Капитал (паевой фонд + резервы)	152 822	47,6
Краткосрочные обязательства	168 490	52,4
Долгосрочные обязательства	0	0
Итого пассивов	321 312	100

Капитал организации (152 822 тыс. руб.) представлен:

- Паевым фондом – 152 759 тыс. руб.;
- Резервным капиталом – 63 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на отчетную дату отсутствует (0 тыс. руб.).

Краткосрочные обязательства (168 490 тыс. руб.) полностью состоят из **кредиторской задолженности**. Долгосрочные заемные средства отсутствуют.

Превышение кредиторской задолженности над капиталом (на 15 668 тыс. руб.) может свидетельствовать о высокой зависимости организации от привлеченных средств

и/или о наличии значительных обязательств перед подрядчиками и поставщиками в рамках строительной деятельности.

3. Анализ финансовых результатов за 2025 год

Согласно Отчету о финансовых результатах за 2025 год:

Показатель	Значение за 2025 г., тыс. руб.
Выручка	0
Себестоимость продаж	0
Валовая прибыль	0
Прибыль (убыток) от продаж	0
Чистая прибыль (убыток)	0

Вывод: в отчетном периоде организация не осуществляла деятельность, приносящую доход. Операции, связанные с реализацией товаров, работ или услуг, отсутствовали.

4. Анализ целевого использования средств

Отчет о целевом использовании средств за 2025 год содержит нулевые показатели по всем строкам:

Показатель	Значение за 2025 г., тыс. руб.
Остаток средств на начало периода	0
Поступило средств (вступительные, членские, целевые взносы)	0

Показатель	Значение за 2025 г., тыс. руб.
Расходы на содержание аппарата управления	0
Приобретение основных средств и инвентаря	0
Остаток средств на конец периода	0

Вывод: в течение 2025 года кооператив не осуществлял сбор членских и целевых взносов, а также не производил расходов на уставную деятельность.

5. Анализ движения денежных средств

Отчет о движении денежных средств за 2025 год не содержит показателей (все строки равны нулю). Остатки денежных средств на начало и конец отчетного периода отсутствуют.

Это свидетельствует о том, что организация не вела расчеты через расчетные счета в банках и не осуществляла кассовых операций в отчетном периоде.

6. Изменения капитала

Отчет об изменениях капитала подтверждает неизменность структуры капитала на протяжении 2023–2025 годов:

- Паевой фонд – 152 759 тыс. руб.;
- Резервный капитал – 63 тыс. руб.;
- Нераспределенная прибыль – 0 тыс. руб.

Увеличение или уменьшение капитала в отчетном периоде отсутствовало.

7. Существенная информация, требующая раскрытия в пояснениях

В соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 (Приложение № 8), в пояснениях к бухгалтерскому балансу подлежит раскрытию следующая информация, которая не нашла отражения в представленных формах отчетности:

1. **Состав прочих внеоборотных активов** (строка 1190 баланса, 278 234 тыс. руб.) с расшифровкой по объектам (строительные объекты, земельные участки, предварительные затраты).
2. **Детализация дебиторской задолженности** (40 823 тыс. руб.) с указанием:
 - основных дебиторов (пайщики, подрядчики, прочие);
 - сроков возникновения и погашения;
 - наличия просроченной задолженности и созданных резервов.
3. **Детализация кредиторской задолженности** (168 490 тыс. руб.) с указанием:
 - основных кредиторов;
 - сроков погашения;
 - наличия просроченных обязательств.
4. **Причины отсутствия операционной деятельности** в 2025 году (нулевые показатели выручки, поступлений взносов, расходов) при наличии значительных активов и сформированного паевого фонда.
5. **Информация о незавершенном строительстве** (при наличии): стадия строительства, объем освоенных средств, планируемые сроки ввода объектов.
6. **Сведения о количестве членов кооператива** и их задолженности по взносам.

8. Заключение

На основании представленной бухгалтерской отчетности ЖСК «РУСЬ» за 2025 год можно сделать следующие выводы:

- Организация обладает значительными активами (321 312 тыс. руб.), преимущественно представленными прочими внеоборотными активами (незавершенное строительство).
- Финансово-хозяйственная деятельность в 2025 году не велась: выручка, поступление взносов, расходы и движение денежных средств отсутствуют.
- Структура пассивов характеризуется высоким уровнем кредиторской задолженности, превышающей собственный капитал.
- Деятельность кооператива приостановлена.

Председатель правления

С.В. Брегин 30 марта 2026 г.