

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**Общество с ограниченной ответственностью
«РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
«АНЮТИНСКИЙ»**

за 2025 год

1. Содержание

1. Содержание	2
2. Общие сведения	3
3. Учетная политика	5
4. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам	8
5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса	8
6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах	123
7. Пояснения к существенным статьям отчета о движении денежных средств	14
8. Информация о рисках хозяйственной деятельности	14
9. Расчеты со связанными сторонами	16
10. Существующие и потенциальные иски	16
11. Непрерывность деятельности	16
12. Информация о прекращении деятельности	17
13. События после отчетной даты	17

2. Общие сведения

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «АНЮТИНСКИЙ» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом директора от 20.08.2021 № 3-ОД «Об утверждении учетной политики» с учетом изменений, утвержденных приказами от 29.12.2023г., 28.12.2024г.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование организации:

- Общество с ограниченной ответственностью РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «АНЮТИНСКИЙ».

Сокращенное наименование организации:

- ООО «РК «АНЮТИНСКИЙ»

Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме организации:

- Изменений не было.

Сведения о государственной регистрации ООО «РК «АНЮТИНСКИЙ»:

- Дата государственной регистрации эмитента: 27.05.2021 г.
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Приморскому краю
- Основной государственный регистрационный номер: 1212500012581 присвоен Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Приморскому краю.

Идентификационный номер налогоплательщика ООО «РК «АНЮТИНСКИЙ»:

- 2540261466

Отраслевая принадлежность ООО «РК «АНЮТИНСКИЙ»:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Место нахождения, почтовый адрес ООО «РК «АНЮТИНСКИЙ» и контактные телефоны:

- Почтовый адрес: 690078, г.Владивосток, ул. Комсомольская, д. 13, этаж 6, помещ. 17
- Место нахождения: 690078, г.Владивосток, ул. Комсомольская, д.13, этаж 6, помещ.17
- Тел.: (423) 228-18-18
- Адрес электронной почты: info@urban-e.ru

ООО «РК «АНЮТИНСКИЙ» - резидент Свободного порта Владивосток. Свидетельство № 25000002537 от 07.12.2022

По состоянию на 31.12.2025 г. единственным участником общества является Поздняков Борис Викторович.

Численность персонала организации по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 2 человека (на 31 декабря 2024 года – 4 человек).

Основными видами деятельности общества являются:

- Разработка строительных проектов
- Строительство жилых и нежилых зданий
- Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения
- Подготовка строительной площадки
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
- Деятельность по комплексному обслуживанию помещений
- Деятельность по общей уборке зданий
- Деятельность по чистке и уборке прочая
- Другие виды деятельности, разрешенные законодательством РФ.

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

2.2. Аудитор Организации

Общество подлежит обязательному аудиту.

Аудитором ООО «РК «АНЮТИНСКИЙ» является:

- Общество с ограниченной ответственностью «ДВ АУДИТ ГРУПП»:
 - Место нахождения: 690078, г. Владивосток, ул. Комсомольская, д.3, офис 507.
 - ИНН: 2539082416
 - ОГРН: 1072539003415
 - Телефон: 8 423 245 66 01
 - E-mail: audit_grup@mail.ru
 - Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов: Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», основной регистрационный номер (ОРНЗ) – 11906110890

2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2025 года

Полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющей организации.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЭСКАДРА ИНЖИНИРИНГ».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ЭСКАДРА ИНЖИНИРИНГ».

Основание передачи полномочий: Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 24.05.2021 года, дополнительное соглашение № 1 от 10.09.2021г.

2.4. Информация о существенных событиях

Дополнительное соглашение № 1 к договору займа № БО 02/25 от 20.02.2025 г, заключаемого между Обществом, ООО «СЗ «СМАРТ КОМФОРТ» и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»;

Дополнительное соглашение № 5 к Кредитному договору № 90-333/КЛ-22 от 27.12.2022.

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность ООО «РК «АНИЮТИНСКИЙ» подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

3.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии указанными Законом и положениями.

3.2. Основные средства

В составе основных средств отражены оборудование, вычислительная техника, оргтехника и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

В отношении учета основных средств применяются нормы ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Общество не проводит переоценку основных средств.

Последствия изменения УП в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» не повлекли изменения показателей по состоянию на 31.12.2021 года, так как Общество к 31.12.2021 года не имело Основных средств, на учет которых повлияло вступление в силу ФСБУ 6/2020.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Основные средства стоимостью не более 100 000 рублей (без НДС) за единицу списываются на себестоимость единовременно.

Затраты на проведение ремонта объектов основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 перспективно.

3.3. Финансовые вложения

В отношении учета финансовых вложений применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

Финансовыми вложениями Общество признает инвестиции в ценные бумаги, в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы и т.п., в отношении которых у Общества существует уверенность, что в дальнейшем эти инвестиции будут приносить Обществу экономические выгоды (доход) в форме процентов, дивидендов, прироста их стоимости либо в ином виде.

Общество разделяет финансовые вложения на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от ожидаемого срока погашения или продажи.

3.4. Запасы

В отношении учета запасов применяются нормы Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» (ФСБУ 5), утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н

Запасами, являются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы (сырье, материалы, инструменты, инвентарь, товары, готовая продукция, объекты незавершенного производства, объекты недвижимого имущества) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

3.5. Порядок учета расчетов

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерской отчетности с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В состав резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность по расчетам за реализованные товары, работы, услуги и иные обязательства, не погашенные в сроки, установленные договором и не обеспеченные соответствующими гарантиями. Создание резерва по сомнительным долгам производится по результатам инвентаризации дебиторской задолженности.

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

3.6. Капитал и резервы

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала.

3.7. Кредиты и займы полученные

В отношении учета кредитов и займов применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 года № 107н.

Для целей составления бухгалтерской отчетности заемные средства разделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения). Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок обращения (погашения) которых на отчетную дату не превышает 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности. Заемные средства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочной задолженности.

3.8. Признание доходов

Доходы отражаются по методу начисления, то есть по мере оказания услуг независимо от времени оплаты и даты поступления денежных средств, и отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н.

3.9. Признание расходов

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 6 мая 1999 года №33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

3.10. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденного приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года № 167н.

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- по оплате отпусков и вознаграждений работников
- гарантийный ремонт.

3.11. Учет аренды

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Первоначальная оценка обязательств по аренде рассчитывается по номинальной стоимости будущих арендных платежей. Все остальные затраты признавать расходами того периода, когда они понесены.

3.12. Учет капитальных вложений

ФСБУ 26/2020 применять только к тем фактам хозяйственной жизни, которые имеют место после 01.01.2022.

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно – корректировки не делаются, стандарт применяется только для новых фактов хозяйственной жизни. Показатели в отчетности не пересчитываются.

3.13. Формирование отчета о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с осуществлением агентских услуг (за исключением оплаты агентского вознаграждения);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

3.14. Изменения в учетной политике на 2025 год

Внесены изменения в учетную политику на 2025 год, в связи с переходом на ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

4. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

Корректировки не осуществлялись.

5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

5.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

Основные средства в эксплуатации

Информация об изменении первоначальной стоимости основных средств и сумм накопленной амортизации по группам основных средств представлена в таблице 4.1.

Переоценка основных средств в 2025 году не проводилась.

Основные средства	в тыс.руб.	
	31.12.2025	31.12.2024
Права пользования активами	2 334	2 226
Итого:	2 334	2 226

В 2025 году в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» велся учет ППА по 2 договорам аренды земельных участков со сроком аренды до 31.12.2025года. Наличие и движение прав пользования активами представлена в таблице 4.2.

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	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	6 636	(4 410)	2 455	(242)	242	(2 347)	8 849	(6 515)
	3а 2024 г.	2 843	(2 183)	4 552	(759)	121	(2 347)	6 636	(4 410)
в том числе: Офис ул. Комсомольская, 13, 6 этаж, помещение 17 Земельные участки	3а 2025 г.	121	(110)	240	(242)	242	(132)	119	-
	3а 2024 г.	759	(99)	121	(759)	121	(132)	121	(110)
	3а 2025 г.	6 515	(4 300)	2 215	-	-	(2 215)	8 730	(6 515)
	3а 2024 г.	2 084	(2 084)	4 431	-	-	(2 215)	6 515	(4 300)

5.2. Доходные вложения в материальные ценности (статья 1160 Бухгалтерского баланса)

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 обесечение	поступило	списано		амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение			

Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
«АНЮТИНСКИЙ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г	237 394	-	-	(8 490)	-	-	228 904	-
	За 2024 г	445 749	(2 007)	(208 355)	-	-	2 007	-	237 394
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г	237 394	-	-	(8 490)	-	-	228 904	-
	За 2024 г	445 749	-	(208 355)	-	-	-	-	237 394
Машины и оборудование	За 2025 г	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г	-	(2 007)	-	-	-	2 007	-	-

			в тыс.руб.
Материальные ценности	31.12.2025	31.12.2024	
Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	228 904	237 394	
Итого:	228 904	237 394	

По состоянию на 31.12.2025 года переданы в аренду нежилые помещения.

В связи с тем, что экономические выгоды и риски не переходят к арендатору, аренда рассматривается в качестве операционной. В бухгалтерском учете доходы по операционной аренде признаются в прибылях и убытках равномерно в соответствии с условиями договора.

Информация об изменении первоначальной стоимости инвестиционной недвижимости и сумм накопленной амортизации представлена в таблице 4.1.

По состоянию на 31.12.2025 остаточная стоимость показателя «Инвестиционная недвижимость» (Таблица 4.1) составила 228 904 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 237 394 тыс. руб.).

В составе активов в форме права пользования Обществом учтено офисное помещение, полученное по договору аренды, и учтенное в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Таблица 4.2)

5.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

			в тыс.руб.
Группа запасов	31.12.2025	31.12.2024	
Объект – ул. Калинина, 275 строительство	1 592 461	1 196 829	
Материалы	-	32	
Итого:	1 592 461	1 196 861	

У Общества отсутствуют запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

В бухгалтерской отчетности расходы застройщика, связанные со строительством, их текущая стоимость на отчетную дату отражена в составе оборотных активов в отдельно введенной подстроке к строке «Запасы».

Информация о движении запасов по видам представлена в таблице 6.1.

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано	изменения видов запасов	
				фактическая себестоимость	фактическая себестоимость	фактическая себестоимость
Запасы - всего	За 2025 г	933 270	412 416	(15 041)	X	1 330 645
	За 2024 г	-	504 961	(5 714)	X	933 270
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г	32	34	-	(67)	-
	За 2024 г	-	57	(15)	(10)	32
Строительство объекта ул. Калинина, 275	За 2025 г	933 238	412 382	(15 041)	67	1 330 645
	За 2024 г	697 624	504 961	(5 699)	10	1 196 829

Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
«АНЮТИНСКИЙ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

5.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам	в тыс.руб.
Расчеты с покупателя и заказчиками	3 923			443
Расчеты с поставщиками	648			1
Расчеты по налогам и сборам	72			22
Сальдо по ЕНС	205			358
Расчеты с прочими дебиторами	1 075			840
Итого на 31.12.2025:	5 924			1 664

Дебиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров. При наличии в рамках одного договора выданного/полученного аванса и начисленной задолженности в бухгалтерской отчетности отражен свернутый результат.

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность покупателей заказчиков отражается в полной сумме, то есть включая НДС.

Долгосрочная дебиторская отчетность по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 у Общества отсутствует.

По состоянию на 31.12.2025г. организация не имеет просроченной и сомнительной к получению дебиторской задолженности. В связи с этим резерв по сомнительным долгам не формируется.

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в таблице 6.1.

6.1. 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	поступило	списано	по условиям договора
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	1 664	4 925	(665)	5 924
	3а 2024 г.	1 152	945	(432)	1 664
в том числе:	3а 2025 г.	1	647	-	648
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2024 г.	197	1	(197)	1
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	443	3 929	(449)	3 923
	3а 2024 г.	234	443	(234)	443
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	840	291	(56)	1 075
	3а 2024 г.	686	154	-	840
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	7	(7)	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	22	50	-	72
	3а 2024 г.	35	(11)	(2)	22
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	358	-	(152)	205
	3а 2024 г.	-	358	-	358
Итого	3а 2025 г.	1 664	4 925	(665)	5 924
	3а 2024 г.	1 152	945	(432)	1 664

5.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

Денежные средства на банковских счетах	в тыс.руб.	
	31.12.2025	31.12.2024
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК расчетный счет	65	65
АО «Банк ДОМ.РФ» расчетный счет	1 813	397

Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
«АНИЮТИНСКИЙ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Денежные средства на банковских счетах	31.12.2025	31.12.2024
Итого:	1 878	462

5.6. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 уставный капитал составляет 10 000,00 десять тысяч рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

5.7. Переоценка основных средств (статья 1340 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество оценивало справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на основе оценки, сделанной независимым оценщиком. По состоянию на 31.12.2024 года независимый оценщик для переоценки инвестиционной недвижимости не привлекался. Оценка справедливой стоимости проведена Обществом самостоятельно на основании информации о рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости. За период с января 2023 года по 31.12.2024 г. стоимость объектов не изменилась и соответствует балансовой стоимости. В 2025 году сумма переоценки отнесена на затраты по строительству объекта ул. Калинина 275.

5.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (статья 1370 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2025 года Общество имеет непокрытый убыток в размере 2 677 тыс. руб. это объясняется тем, что деятельность связана со строительством МКД, Общество в 2025 году осуществляло работы подготовительного периода, разработку проектной документации. Данные виды работ необходимы для получения разрешения на строительство.

5.9. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)

Информация о задолженности Общества по действующим кредитным договорам и договорам займа представлена в таблице:

	в тыс.руб.	
	Долгосрочные 31.12.2025	31.12.2024
Кредиты банков, всего:		
Долгосрочные кредиты	902 222	896 556
Проценты по долгосрочным кредитам	724 371	385 459
Займы, всего:		
Долгосрочные займы	100 315	96 766
Проценты по долгосрочным займам	97 887	54 340
Итого кредиты и займы:	1 824 795	1 433 120

Задолженность по кредитам и займам полученным отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров. Сумма процентов включена в стоимость МКД.

Динамика изменения задолженности представлена в таблице 8.1.

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	Переклас-сифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	1 433 120	9 216	382 459	-	-	1 824 795
	3а 2024 г.	1 139 051	9 500	284 569	-	-	1 433 120
в том числе:	3а 2025 г.	896 556	5 667	-	-	-	902 222
Долгосрочные кредиты	3а 2024 г.	896 556	-	-	-	-	896 556
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	96 766	3 549	-	-	-	100 315
	3а 2024 г.	87 266	9 500	-	-	-	96 766
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	439 798	-	382 459	-	-	822 258
	3а 2024 г.	155 230	-	284 569	-	-	439 798

Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
«АНЮТИНСКИЙ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	6 119	4 715	-	(1 486)	-	9 348
	За 2024 г.	4 598	3 884	-	(1 681)	-	6 119
в том числе:	За 2025 г.	1 438	4 040	-	(1 347)	-	4 132
	За 2024 г.	592	1 222	-	(375)	-	1 438
Расчеты с поставщиками и заказчиками	За 2025 г.	-	20	-	-	-	20
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	7	3	-	-	-	10
	За 2024 г.	7	-	-	-	-	7
Расчеты по аренде	За 2025 г.	2 808	159	-	(139)	-	2 827
	За 2024 г.	1 139	2 302	-	(634)	-	2 808
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 515	-	-	-	-	1 515
	За 2024 г.	2 765	-	-	(1 250)	-	1 515
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	335	466	-	-	-	801
	За 2024 г.	95	241	-	-	-	335
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	15	28	-	-	-	43
	За 2024 г.	-	15	-	-	-	15
Итого	За 2025 г.	1 439 239	13 931	382 459	(1 486)	X	1 834 143
	За 2024 г.	1 143 649	13 384	284 569	(1 681)	X	1 439 239

5.10. Прочие обязательства (статья 1450 Бухгалтерского баланса)

В составе прочих долгосрочных обязательств отражены арендные обязательства по договорам аренды на 31.12.2024г- на сумму 2 226 тыс. руб.

5.11. Кредиторская задолженность, Обязательство по аренде (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.		
Вид задолженности	31.12.2025	31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	4 132	1 438
Расчеты с покупателями и заказчиками	20	-
Расчеты с бюджетом	2 359	1 866
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	10	589
Итого:	6 521	3 893

Кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров. При наличии в рамках одного договора выданного/полученного аванса и начисленной задолженности в бухгалтерской отчетности отражен свернутый результат.

В Бухгалтерском балансе кредиторская задолженность поставщиков и подрядчиков отражается в полной сумме, то есть включая НДС.

Информация о кредиторской задолженности и обязательствах по аренде за 2025 и 2024 годах представлена в таблице 8.1.

5.12. Оценочные обязательства (1540 Бухгалтерского баланса)

В составе оценочных обязательств отражены резервы предстоящих расходов по текущим обязательствам Общества, которые будут использованы в течение следующих отчетных периодов и включают в себя:

в тыс. руб.		
Вид резерва	31.12.2025	31.12.2024
Резерв предстоящих отпусков с работниками Общества	38	32
Итого:	38	32

Информация о совокупном изменении обязательства в 2025 и 2024 годах представлена в таблице 8.2.

8.2 Оценочные обязательства

						в тыс.руб.
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	

Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
«АНЮТИНСКИЙ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	33	117	103	9	38
	За 2024 г.	25	172	164	-	33
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	33	117	103	9	38
	За 2024 г.	25	172	164	-	33

6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

6.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от оказания услуг, выполнения работ (за минусом косвенных налогов) составила:

Статья	2025	2024
Выручка от сдачи в аренду объектов недвижимости	16 947	8 594
Итого:	16 947	8 594

в тыс.руб

6.2. Расходы по обычным видам деятельности

6.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка расходов на продажу продукции, товаров, оказание услуг, выполнение работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) представлена в таблице:

Элементы затрат	2025	2024
Затраты на охрану	3 329	3 316
Коммунальные расходы	3 924	2 134
Материальные затраты	67	9
Налоги и сборы (налог на имущество)	6 062	
Содержание и ремонт сетей	1 659	240
Итого:15	15 041	5 699

в тыс. руб.

6.3. Управленческие расходы (2220 Отчета о финансовых результатах)

Элементы затрат	2025	2024
Затраты по аренде земельных участков	2 321	2 348
Материальные затраты	25	15
Затраты по утилизации отходов		668
Информационно-консультационные затраты	111	
Осуществление полномочий	300	300
Прочие затраты	135	
Итого управленческие:	2 892	3 331

6.4. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2025	2024
Резервы по оплате отпусков	9	
Итого:	9	

в тыс.руб.

6.5. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	2025	2024
Возмещение за порчу имущества физ.лица	303	
Госпошлина в суд	58	
Пени по договорам аренды з/у	7	
Расходы за услуги банков	21	11
Итого:	389	11

в тыс.руб.

7. Пояснения к существенным статьям отчета о движении денежных средств.

7.1. Состав прочих поступлений (строка 4119 Отчета о движении денежных средств)

В состав прочих платежей в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

Наименование показателя	в тыс. руб.	
	2025	2024
НДС при расчетах с покупателями	1 219	1 538
Итого:	1 219	1 538

7.2. Состав прочих платежей (строка 4129 Отчета о движении денежных средств)

В состав прочих платежей в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:

Наименование показателя	в тыс. руб.	
	2025	2024
Налоги (НДС)	246	8 494
Оплата госпошлины за рассмотрение исков в суд	58	0
Оплата услуг банка	21	11
Итого:	325	8 505

В отчете о движении денежных средств получено отрицательное сальдо денежных потоков от текущих операций. Это связано с тем, что Общество в 2025 году осуществляло работы подготовительного периода, связанные со строительством многоквартирного жилого дома на объекте: «Жилой комплекс в районе ул. Калинина 275 в г. Владивостоке» и поступление денежных средств от аренды не покрывало эти расходы.

Так как Общество является застройщиком денежные средства участников долевого строительства будут размещаться на счетах эскроу до полного окончания строительства.

Основными поступлениями Общества являются заемные средства.

8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- финансовые риски, в том числе кредитный риск, риск ликвидности, рыночные риски;
- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в торговой и прочей дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность Общества представлена задолженностью коммерческих организаций, каждая из которых несет отличный от другой кредитный риск. Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит ряд процедур. Кредитный риск определяется на основании обобщения вероятностей случаев и возможного влияния событий, неблагоприятно влияющих на способность клиентов уплатить по обязательствам. Общество проводит превентивные процедуры, которые включают, но не ограничиваются авансовыми платежами, требованием залогов, банковских гарантий и гарантий сторонних лиц. Для сбора просроченной дебиторской задолженности Общество проводит ряд действий, начиная с приостановления оказания услуг и заканчивая обращениями в суды.

Риск ликвидности

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и облигаций. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

Рыночный риск

Значительные рыночные риски – это риск изменения процентных ставок и риск изменения курсов валют.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок сконцентрирован в риске неисполнения обязательств по кредитным договорам (ограничительных условий, неисполнение которых предоставляет кредитному учреждению право произвести увеличение процентной ставки на размер, определенный кредитным договором), а также в риске увеличения ключевой ставки ЦБ РФ.

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом. В 2022-23 г.г. в связи с увеличением ключевой ставки ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Логистика существенно не изменится.

Изменения курсов валют ввиду геополитической напряженности и существенных рисков для экономики РФ напрямую не влияют на деятельность, так как Общество не имеет валютных активов и обязательств. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Риск изменения курсов валют

Правовые риски

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли.

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местном уровнях. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование, на обязательное медицинское страхование), а также ряд других.

9. Расчеты со связанными сторонами

Перечень связанных сторон по конечному бенефициару

Наименование связанной стороны (юридическое или физическое лицо)	Характер отношений	Характер проводимых операций
ООО «САН СИТИ ПАРК» 2540272570	Поздняков Б.В. - участник ООО «САН СИТИ ПАРК» 75%;	Доля 75%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АНЮТИНСКИЙ» ИНН 2540258713	Поздняков Б.В. - участник ООО «СЗ «АНЮТИНСКИЙ» 90%;	Доля 90%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАГОРОДНЫЙ» ИНН 2540259040	Поздняков Б.В. - единственный участник ООО «СЗ «ЗАГОРОДНЫЙ»;	Доля 100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЛУБНЫЙ» ИНН 2540256459	Поздняков Б.В. - участник ООО «СЗ «КЛУБНЫЙ» 39%;	Доля 39%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРИБРЕЖНЫЙ» ИНН 2540255840	Поздняков Б.В. - участник ООО «СЗ «ПРИБРЕЖНЫЙ» 85%;	Доля 85%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САД-ГОРОД» ИНН 2540256836	Поздняков Б.В. - участник ООО «СЗ «САД- ГОРОД» 90%;	Доля 90%
Индивидуальный предприниматель Поздняков Борис Викторович	Договоры займа	

Конечный бенефициаром Общества является Поздняков Б.В. – доля участия 100%.

10. Существующие и потенциальные иски

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не является участником неразрешенных судебных разбирательств, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты хозяйственной деятельности Общества.

11. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2025 года Общество имеет отрицательные чистые активы в сумме 2 677 тыс.руб. это объясняется тем, что в отчетном периоде финансовым результатом являлся убыток. Деятельность Общества связана с долевым строительством МКД и поэтому выручка будет сформирована по завершению строительства объекта в целом. По окончании строительства Общество планирует получить прибыль от реализации квартир в жилом доме.

Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
«АНИУТИНСКИЙ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

У Общества отсутствует существенная неопределенность продолжать непрерывно деятельность, составляющий как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

№ п/п	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
1	I. Внеоборотные активы	231 238	239 620	444 402
2	II. Оборотные активы	1 600 266	1 198 988	699 056
3	Задолженность по вкладам в уставный капитал	-	-	-
4	Итого активы, принимаемые к расчету*	1 831 504	1 438 608	1 143 458
5	IV. Долгосрочные обязательства	1 824 795	1 435 346	1 139 711
6	V. Краткосрочные обязательства	9 386	3 925	3 963
7	Доходы будущих периодов, связанные с получением государственной помощи и безвозмездным получением имущества	-	-	-
8	Итого обязательства, принимаемые к расчету**	1 834 181	1 439 271	1 143 674
9	Чистые активы***	(2 677)	(663)	(216)

12. Информация о прекращаемой деятельности.

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

13. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

Генеральный директор УО
ООО «ЭСКАДРА ИНЖИНИРИНГ»

25.03.2026

_____ Строкин А.Н.