

# Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год Общества с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ДОМ ДВ»

г. Владивосток

31 марта 2026 г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ДОМ ДВ» за 2025 год.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ДОМ ДВ» за 2025 год подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», иными применимыми федеральными стандартами бухгалтерского учета и нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, применяемыми в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023.

## 1. Общие сведения об организации

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ДОМ ДВ».

Сокращенное наименование на русском языке: ООО «НОВЫЙ ДОМ ДВ».

Юридический адрес: 690088, Россия, Приморский край, Владивостокский городской округ, город Владивосток, улица Жигура, дом 26, офис 10

Наименование организации, ФИО физического лица	Ед. изм.	2025 (Всего / Доля)	2024 (Всего / Доля)	2023 (Всего / Доля)
Уставный капитал, всего	руб.	250 000,00 (100%)	250 000,00 (100%)	250 000,00 (100%)
В т.ч. (на момент составления бухгалтерской отчетности за 2025 год)	-	-	-	-
Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС» (ИНН 2543092304)	руб.	250 000,00 (100%)	250 000,00 (100%)	250 000,00 (100%)

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Высшим органом Общества является Общее собрание участников Общества.

Коллегиальный орган управления не предусмотрен.

Единоличным исполнительным органом Организации в соответствии с Уставом является управляющая организация. В 2025 году Обществом руководила управляющая организация ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ» в лице директора Анепкина Алексея Владимировича (Решение единственного участника ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ» от 03.09.2025 г о досрочном прекращении полномочий Торова Владимира Владимировича, назначение на должность директора ООО «НОВЫЙ ДОМ Менеджмент» Анепкина Алексея Владимировича), действующего на основании устава и договора № 8 У НДДВ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 01 декабря 2023 года на 3 года.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации подлежит обязательному аудиту в связи с требованием Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Территориально обособленные подразделения

Обособленных подразделений нет. Дочерних и зависимых обществ нет.

Основным видом деятельности Общества является деятельность продажа собственного недвижимого имущества, а также аренда и управление собственным недвижимым имуществом.

Организация является резидентом свободного порта Владивосток. Регистрационный номер 25000001614, дата регистрации 25 октября 2019 г., соглашение об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток № СПВ-1614/19 от 23 октября 2019 г.

Конечными бенефициарными владельцами Общества являются граждане Российской Федерации: Бабенко Екатерина Сергеевна (ИНН 253711834341), Яровой Владимир Владимирович (ИНН 253711486704), которые являются участниками Общества.

Информация о численности персонала:

Среднесписочная численность сотрудников Общества за 2025 – 0 чел., за 2024 – 0 чел, за 2023 – 0 чел.

Среднегодовая численность за 2025 – 0 чел., за 2024 – 0 чел., за 2023 – 0 чел.

## **2. Сведения об учётной политике**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год сформирована в соответствии с Учетной политикой, утвержденной приказом от 28 декабря 2019 г., разработанной в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и иными применимыми нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету. Существенные отступления от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 году отсутствуют.

Бухгалтерская отчетность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Организации, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Общество не имеет право на применение упрощенного способа ведения бухгалтерского учета.

При формировании бухгалтерской отчетности Организацией обеспечена нейтральность информации, содержащейся в ней, т.е. исключено одностороннее удовлетворение интересов одних групп пользователей бухгалтерской отчетности перед другими.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10% (десяти процентов).

Ответственность за организацию бухгалтерского учета Общества несет директор управляющей организации ООО «НОВЫЙ ДОМ Менеджмент».

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется управляющей организацией ООО «НОВЫЙ ДОМ Менеджмент» на основании договора № 8 У НДДВ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 01 декабря 2023 (пункт 3 ст. 7 402-ФЗ).

Принятые при формировании учетной политики существенные способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств (пп. б) п. 46 ФСБУ 4/2023; п. 17, п. 24 ПБУ 1/2008; п. 23 ПБУ 23/2011)

Застройщик применяет общую систему налогообложения.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Выручка признается после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) (п. п. 12, 13 ПБУ 9/99).

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

Способ оценки основных средств – по первоначальной стоимости. Установленный лимит основных средств 100 000 руб. Основные средства не переоцениваются.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом.

Инвестиционная недвижимость подлежит амортизации линейным способом.

Переоценка инвестиционной недвижимости не проводится.

Инвестиционная недвижимость, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование, учитываются в составе доходных вложений в материальные ценности. При принятии к учету первоначальная стоимость такой инвестиционной недвижимости отражается по дебету счета 03.01 «Материальные ценности в организации». При передаче за плату во временное пользование стоимость инвестиционной недвижимости переносится со счета 03.01 «Материальные ценности в организации» на счет 03.02 «Материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование».

Общехозяйственные расходы, учтенные на счете 26 ежемесячно списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы» в полной сумме.

Общество применяет право не признавать предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды; и рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. При этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Резерв под обесценение расходов по незавершенному строительству (в разрезе объектов строительства) не формируется, так как стоимость возводимой недвижимости не подвергается обесценению, в связи с высокой ликвидностью возводимых объектов строительства.

Резерв сомнительных долгов создается на основе результатов проведенной инвентаризации дебиторской задолженности организации на конец отчетного года. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в полной сумме задолженности, со сроком возникновения от 365 дней.

Создается резерв на оплату отпусков. Резерв создается исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, заработанного работником на конец каждого месяца.

Создается резерв по расходам после ввода объекта строительства.

Порядок отражения денежных потоков в Отчете о движении денежных средств.

Оплаты поставщикам в Отчёте отражаются за минусом возвратов от поставщиков.

Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев — денежные эквиваленты, сальдо по ним отражается по строке «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов». Полученные по ним проценты по строке «Прочие поступления по денежным потокам от текущих операций».

Инвентаризация проводится Обществом в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Инвентаризация основных средств проводится один раз в 3 года. Инвентаризация остатков товарно-материальных ценностей, дебиторской и кредиторской задолженности, остатков на банковских счетах проводится ежегодно. Дополнительная инвентаризация может проводиться при необходимости в соответствии с приказом руководителя Общества.

### **3. Непрерывность деятельности**

По результатам деятельности за 2025 год организацией получена прибыль размере 7 499 тыс. руб.

События и условия, в отношении которых имеется существенная неопределённость, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

В 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Эти обстоятельства, в свою очередь, не могли не иметь последствий для Организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Организации:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Организации,
- существенного обесценения активов не произошло.

Руководство произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода. Организация имеет стратегию развития на ближайшее время. По оценке руководства, у Организации отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

По состоянию на 31.12.2025 года у Организации размер чистых активов имеет положительную величину и составил 44 920 тыс. руб., при этом на 31.12.2024 чистые активы имели также положительную величину в сумме 55 288 тыс. руб.

На дату составления отчетности Организация:

- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- не имеет претензий кредиторов.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Руководством Организации утвержден план по развитию его деятельности. Руководство продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет принимать меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

При этом руководство в целом проводит политику, которая нацелена на обеспечение производственной и финансовой независимости от зарубежных рынков и обеспечивает устойчивость работы, что позволит адекватно реагировать на возможное ухудшение экономической ситуации.

Общество не имеет серьезных внешних обязательств, и, хотя текущая неопределенность может повлиять на будущую деятельность, это не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение, как минимум, ближайших 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Руководство Организации выражает уверенность относительно его способности продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе, в связи с чем бухгалтерская отчетность за 2025 год составлена с учетом принципа непрерывности.

#### 4. Показатели отчетности

Пояснения структурированы в последовательности бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, а затем - по иным обязательным раскрытиям.

Пояснения содержат только существенную информацию по показателям, имеющим значение на 31.12.2025 и 01.01.2025, а также по хозяйственным операциям, имевшим место в отчетном и предыдущем периодах. Показатели, равные нулю, и отсутствующие хозяйственные операции в пояснениях не приводятся.

##### 4.1. Инвестиционная недвижимость

В рамках исполнения обязательств по Соглашению № СПВ-1614/19 об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток от 23 октября 2019 г. Общество создало объекты недвижимости, с целью дальнейшей их сдачи в операционную аренду.

В инвестиционной недвижимости учтены следующие объекты недвижимого имущества:

- Нежилое помещение, кадастровый номер 25:28:050041:2213 – 5 640 тыс. руб.;
- Машино-место № 096, кадастровый номер 25:28:050041:2141 – 1 380 тыс. руб.;
- Машино-место № 069, кадастровый номер 25:28:050041:2112 – 1 380 тыс. руб.;
- Машино-место № 084, кадастровый номер 25:28:050041:2128 – 1 380 тыс. руб.;
- Машино-место № 083, кадастровый номер 25:28:050041:2127 – 1 380 тыс. руб.;
- Машино-место № 097, кадастровый номер 25:28:050041:2142 – 1 380 тыс. руб.;
- Машино-место № 070, кадастровый номер 25:28:050041:2113 – 1 380 тыс. руб.

Движение и наличие инвестиционной недвижимости, отраженных по строке 1160 бухгалтерского баланса, раскрыты в таблице 4.1.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Таблица 4.1.1 Наличие и движение инвестиционной недвижимости

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					Первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
<b>Инвестиционная недвижимость - всего</b>	за 2025г.	15 583	(1147)				(518)	15 583	(1665)
	за 2024г.	15 583	(629)				(518)	15 583	(1147)
в том числе:	за 2025г.	15 583	(1147)				(518)	15 583	(1665)
Здания	за 2024г.	15 583	(629)				(518)	15 583	(1147)

##### 4.2. Аренда

Учет операций аренды для целей бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018»), утвержденного приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

###### Арендатор:

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды:

- срок аренды превышает 12 месяцев с даты аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. При этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В соответствии с положениями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», по полученным в аренду основным средствам сформировано ППА, которое через амортизацию включается в расходы Организации.

Арендодатель

Общая сумма дохода по операционной аренде составила 1 339 тыс. руб., в том числе дохода, относящийся к переменным арендным платежам 162 тыс. руб.

	2025	2026	2027	2028	2029	После 2030
Причитающиеся арендодателю арендные платежи	1 120	1 357	0	0	0	0

4.3. Запасы

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н (далее ФСБУ 5/2019). Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Движение и наличие запасов, отраженных по строке 1210 бухгалтерского баланса, раскрыты в таблице 4.3.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год. Организацией проведена оценка на обесценение запасов на 31.12.2024 год.

Таблица 4.3.1 Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано фактическая себестоимость	изменения видов запасов фактическая себестоимость	фактическая себестоимость
Запасы - всего	За 2025 г.	8 549		(8549)		
	За 2024 г.	40 150	12	(31613)		8 549
в том числе:						
Сырье и материалы	За 2025 г.					
	За 2024 г.		12	(12)		
Готовая продукция	За 2025 г.	8 549		(8549)		
	За 2024 г.	40 150		(31601)		8 549

4.4. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Организацией и покупателями (заказчиками).

Движение и наличие дебиторской задолженности контрагентов Организации, отраженных по строке 1230 бухгалтерского баланса, раскрыты в таблице 4.4.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Таблица 4.4.1 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		переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	6 861	174		(5142)		1 893
	За 2024 г.	1 672	6 859		(1670)		6 861
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	349			(349)		0
	За 2024 г.	414	212		(277)		349
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	24	30		(24)		30
	За 2024 г.	12	12				24
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	373	144		(372)		145
	За 2024 г.	645	1 121		(1393)		373
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	За 2025 г.	6 115			(4397)		1 718
	За 2024 г.	601	5 514				6 115
ИТОГО	За 2025 г.	6 861	174		(5142)		1 893
	За 2024 г.	1 672	6 859		(1670)		6 861

В организации на 31.12.2025 год отсутствует просроченная дебиторская задолженность, признанная сомнительной. Формирование резерва по сомнительным догам на 31.12.2025 год не требуется.

#### 4.5. Денежные средства

В течение 2025 года организация осуществляла безналичные расчеты через расчетные счета, открытые в кредитных организациях.

Наименование показателя	Остаток денежных средств на 31.12.2025, тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2024, тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2023, тыс. руб.
Касса			
Р/с в банках	489	33	503
Валютные счета			
<b>Итого:</b>	<b>489</b>	<b>33</b>	<b>503</b>

При подготовке Отчета о движении денежных средств были исполнены требования ПБУ 23/2011 «Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» в части обязательного свернутого отражения сумм косвенных налогов.

Денежные потоки от текущих операций: в данном разделе отчета отражены денежные потоки от операций, связанных с осуществлением обычных видов деятельности, а также денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы.

Денежные потоки от инвестиционных операций: в данном разделе отчета отражены поступления и платежи, связанные с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, в том числе платежи, связанные с реконструкцией и модернизацией объектов внеоборотных активов, а также движение средств по договорам займа, депозитам.

Денежные потоки от финансовых операций: в данном разделе отчета отражены платежи, приводящие к изменению величины и структуры капитала, а именно денежные средства, направленные на выплату дивидендов.

На основании ПБУ 23/2010 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств», краткосрочные депозиты со сроком менее 3-х месяцев учитываются в составе денежных средств, как денежные эквиваленты.

#### Наличие и движение денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			поступило	выбыло (погашено)	начислено процентов	
Краткосрочные денежные эквиваленты	за 2025г.	25 800	119 000	(115800)	923	29 000
<b>всего</b>	за 2024г.	88 000	238 790	(300990)	3406	25 800
в том числе:	за 2025г.	25 800	119 000	(115800)	923	29 000
Банковский краткосрочный депозит овернайт	за 2024г.	88 000	238 790	(300990)	3406	25 800

В отчете о движении денежных средств:

НДС в сумме 7 161 тыс. руб. включён в показатель строки 4119 «Прочие поступления от текущих операций».

#### 4.6. Капитал

Уставный капитал отражен в сумме долей каждого владельца и соответствует Уставу Организации.

По строке 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» отражается величина уставного капитала Организации.

№	Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
1	Уставный капитал	250	250	250

Уставный капитал Организации в течении отчетного и предыдущего периода остается без изменений.

Резервный капитал Уставом Организации не предусмотрен.

Добавочный капитал представляет собой сумму прироста стоимости имущества Организации по не зависящим от деятельности Организации причинам в силу сложившихся условий хозяйствования.

В отчетном и предыдущем периоде добавочный капитал отсутствовал.

#### 4.7. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по полученной оплате (частичной оплате) в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей отражена без учета НДС.

Движение и наличие кредиторской задолженности Организации перед контрагентами и бюджетом, отраженных по строке 1520 бухгалтерского баланса, раскрыты в таблицах 4.7.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Таблица 4.7.1 Наличие и движение 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		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	391	256		(261)		386
	За 2024 г.	204	392	0	(205)		391
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	200	71		(200)		71
	За 2024 г.	142	200		(142)		200
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	31	90		(31)		90
	За 2024 г.	62	32		(63)		31
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	160	95		(30)		225
	За 2024 г.		160				160
Итого	За 2025 г.	391	256		(261)		386
	За 2024 г.	204	392	0	(205)		391

#### 4.8. Выручка

Основным видом хозяйственной деятельности является реализация собственного недвижимого имущества, выручка от которой составляет 92,87 % выручки от продажи продукции (товаров, работ, услуг). Доходы по прочим видам деятельности не являются существенными.

Организация осуществляет свою деятельность только на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации для примерно одинаковы.

Структура выручки по видам представлена в таблице ниже:

№	Наименование показателя	2025 год	2024 год
1	Аренда недвижимого имущества	1 339	990
2	Реализация собственного недвижимого имущества	17 422	73 521
	<b>Итого</b>	<b>18 761</b>	<b>74 511</b>

#### 4.9. Затраты на производство (издержках обращения);

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат:

Наименование показателя	за 2025г.	за 2024г.
Материальные затраты		12
Амортизация	518	518
Прочие затраты	2 597	6 499
Итого по элементам	3 115	7 029
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	8 549	31 601
Итого расходы по обычным видам деятельности	11 663	38 630

#### 4.10. Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	за 2025г.	за 2024г.
<i>Прочие доходы</i>		
Итого прочих доходов		
<i>Прочие расходы</i>		
Госпошлина	23	1
Расходы на услуги банков	34	20
Гарантийные обязательства по построенным объектам		39
Списание выделенного НДС на прочие расходы		1 388
Штрафы, пени и неустойки	241	7
Итого прочих расходов	298	1 455

#### 4.11. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

По строке 2400 «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» отчета о финансовых результатах отражается сумма чистой прибыли (непокрытого убытка) Организации.

№	Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
1	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	7 499	37 171

#### 4.12. Расчеты по налогу на прибыль

В соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество ведет бухгалтерский учет постоянных налоговых расходов (ПНР), постоянных налоговых доходов (ПНД), отложенных налоговых обязательств (ОНО), отложенных налоговых активов (ОНА).

Налоговая база по налоговой декларации для исчисления налога на прибыль по ставке 25 % составила 895 тыс. рублей.

Налоговая база по налоговой декларации для исчисления налога на прибыль по ставке 0 % составила 6 827 тыс. рублей.

Условный расход по налогу на прибыль составил 224 тыс. рублей.

Постоянный налоговый расход – 0 тыс. рублей.

Отложенный налог на прибыль составил 0 тыс. руб.

Применяется налоговая ставка налога на прибыль в размере 0 % (п. 1.8 ст. 284 НК РФ) к доходам, полученным по деятельности в качестве резидента свободного порта Владивосток и 25 % (п. 1 ст. 284 НК РФ) по прочим видам деятельности. Доля управленческих расходов распределяется пропорционально полученным доходам по всем видам деятельности:

Наименование показателя	Всего	в том числе:	
		по основному виду деятельности	по прочему виду деятельности
<b>Доходы:</b>	19 684	18 761	923
Реализация собственного недвижимого имущества	17 422	17 422	
Аренда и управление собственным недвижимым имуществом	1 339	1 339	
Проценты полученные по банковским вкладам	923		923
<b>Расходы:</b>	11 961	11 933	28
Содержание собственного недвижимого имущества	867	867	
Себестоимость реализованного собственного недвижимого имущества	8 549	8 549	
Управленческие расходы	599	571	28
Коммерческие расходы	1 648	1 648	
Прочие расходы	298	298	
Коэффициент распределения управленческих расходов	1	0,95309	0,04691
Прибыль до налогообложения	7 723	6 828	895
Налог на прибыль:			
0%			
25%	224		224
Постоянный налоговый расход			
Чистая прибыль	7 499	6 828	895

#### **5. Государственная помощь**

Организация государственную помощь в 2025 году не получала.

#### **6. Информация о прекращаемой деятельности**

Руководством организации в 2025 году не принимались решения о прекращении деятельности (части деятельности) организации.

#### **7. Чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности и их последствиях;**

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2025 году не было.

#### **8. События после отчетной даты**

Существенные события после отчетной даты, требующие отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности или раскрытия информации о них отсутствуют.

#### **9. Условные факты хозяйственной деятельности**

В отношении Организации не ведётся судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность Организации. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

#### **10. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде**

Отсутствуют

#### **11. Исправленная отчетность**

Исправления в отчетность за текущий и прошедшие отчетные периоды не вносились. Настоящая бухгалтерская отчетность отражает хозяйственное положение Организации и наше видение перспектив ведения хозяйственной деятельности в обозримом будущем.

#### **12. Инвентаризация**

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, Организацией на основании приказа директора управляющей организации № ИНВ-1 от 29.11.2024 была проведена инвентаризация остатков запасов, дебиторской и кредиторской задолженности. По запасам излишек и недостач не выявлено. Неподтвержденная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует. Расчеты с банками, ФНС, кредиторами и дебиторам подтверждены.

### 13. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами являются:

Основание связанности	Характер операций	Стоимостные показатели, тыс. руб.					
		Сальдо на 01.01.2025		Обороты за 2025 год		Сальдо на 31.12.2025	
		дебет	кредит	дебет	кредит	дебет	кредит
<b>ООО «Новый дом Менеджмент»</b>							
Единоличный исполнительный орган	Общество оказывает услуги управления хозяйственной деятельностью, расчеты производятся в денежной форме		200	750	600		50
<b>ООО «Феникс»</b>							
Учредитель	Беспроцентный заем, расчеты производятся в денежной форме			5 000	5 000		
Учредитель	Выплата дивидендов			17 867	17 867		
<b>ООО «ЯВ-Строй»</b>							
Один учредитель	Беспроцентный заем, расчеты производятся в денежной форме			1 500	1 500		

Бенефициарным владельцем в соответствии с положениями Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 г. признаются: Бабенко Екатерина Сергеевна (доля участия в уставном капитале Общества – 51,4 %) ИНН 253711834341, гражданка РФ, Яровой Владимир Владимирович (доля участия в уставном капитале Общества – 25,4 %), ИНН 253711486704, гражданин РФ.

#### Раскрытие информации по сделкам со связанными сторонами.

В 2025 году Организация выплачивала связанным сторонам – участникам Организации дивиденды. Решением единственного участника Общества от 13.01.2025 г. было принято решение о направлении части чистой прибыли за 2023 г. в сумме 17 867 тыс. руб. на выплату дивидендов.

#### Риски

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск непрерывности деятельности, финансовые риски, правовые риски; репутационные риски, страновые и региональные риски.

Руководство общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности.

#### Финансовые риски.

Общество подвержено риску ликвидности.

### ***Риск ликвидности.***

Риск ликвидности связан с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей).

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

### ***Правовые риски.***

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

### ***Репутационные риски.***

Руководство считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей в следствие негативного представления о качестве оказываемой услуги Обществом, соблюдением сроков. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

### ***Мировые, страновые и региональные риски.***

Организация осуществляет основную деятельность на территории России.

В целом Организация не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Организация осуществляет свою деятельность, Организация предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности. Региональный риск оценивается, как низкий.

Стабильность Российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

Предприятие намерено не прерывать деятельность, как минимум в ближайшие 12 месяцев.

Директор управляющей организации ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ»,  
действующий на основании Устава и договора № 8 У НДДВ от 01.12.2023 г.

А. В. Анепкин