ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТрансСтройДевелопмент Развитие»	ОГРН	1247500000626
		ИНН	7500016731
Идентификационный номер налогоплательщика			
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью		
Форма собственности	Частная собственность		

Адрес в пределах места нахождения
672042, Забайкальский край, г.о. город Чита, г.Чита, ул.Олимпийская, д.42а, стр.3

1. Особенности составления бухгалтерской отчетности за 2025 год

1.1. Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчётности (далее – БФО) ООО СЗ «ТСД Развитие», сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учёта и отчётности и Федеральным стандартам.

Далее ООО СЗ «ТСД Развитие» может именоваться «Общество», «Организация».

1.2 Отступления от установленных правил учета не допускались.

1.3 Операций в иностранной валюте не совершались.

1.4 Изменения в учетную политику Общества не вносились.

1.5 Подход к порядку формирования показателей БФО не изменился.

2. Общие сведения об организации. Существенные обстоятельства деятельности. Риски хозяйственной деятельности

2.1. Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий и реализация недвижимого имущества в качестве застройщика. На конец отчетного периода осуществляется проект по строительству микрорайона «Международный жилой квартал».
Основное направление деятельности общества – Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Разрешение на строительство по 1 этапу 1 очереди строительства (Многоквартирного дома №1 (секция Т-1, секция Т-2) и Многоквартирного дома №2 (секция Т-3, секция Т-4)) получено организацией 27.06.2024г. Планируемый срок окончания строительства – июнь 2026г.

Финансирование затрат на строительство производится за счет заемных средств. Средства дольщиков привлекаются по договорам участия в долевом строительстве с применением счетов эскроу. Лицензии, разрешения, членство в СРО отсутствуют.

2.2. Место осуществления деятельности – г. Чита.

У Общества имеется одно обособленное структурное подразделение.
Обособленное структурное подразделение находиться по адресу: ПГТ Забайкальск, улица Комсомольская, дом 21Б.

Среднесписочная численность работающих:
- за 2025г. – 8 человек.

Организация осуществляет функции застройщика с привлечение подрядчиков.

Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу:

Вид вознаграждений	За 2025 год (тыс. руб.)	За 2024 год (тыс. руб.)
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, ежегодный оплачиваемый отпуск и т.п. платежи),	16 911	1 858
НДФЛ	2 642	279
Страховые взносы	1 647	328

- Дивиденды не начислялись и не выплачивались

2.3. Состав органов управления и контрольных органов Общества

Орган управления/контроля	Персональный состав
общее собрание участников	Владимиров Юрий Михайлович – 60% Куницкий Евгений Александрович – 30% Дубов Денис Сергеевич – 10%
Управляющий Индивидуальный предприниматель	Куницкий Евгений Александрович

Ревизор Общества не избирался.

2.4. Существенные обстоятельства, в которых организация ведет деятельность

2.4.1. Организация имеет статус резидента ТОР «Забайкалье» (свидетельство от 04.09.2024 г.).
В связи с этим Организация пользуется мерами государственной поддержки.

2.4.2. Влияние специальной военной операции (СВО)

Начало СВО является событием общемирового и всероссийского масштаба, которое оказывает влияние на экономику РФ, на отрасль, в которой работает организация. На финансовое положение ООО СЗ «ТСД Развитие» события СВО практически не оказали влияние.

В 2025 году в результате продолжения СВО и введения ответных санкций западных стран у общества незначительно уменьшился перечень потенциальных партнеров – поставщиков и покупателей.
В ближайшей перспективе не ожидается существенное негативное влияние на деятельность организации в результате продолжения СВО.

2.5. Информация о рисках хозяйственной деятельности Организации

Организация подвержена следующим основным потенциально существенным рискам хозяйственной деятельности:

2.5.1 Риски, связанные с изменением процентной ставки

Рост процентной ставки по банковским кредитам или иным инструментам заемного

финансирования может увеличить расходы, связанные с обслуживанием долговых обязательств, а также ограничить возможности компании по привлечению кредитных ресурсов.
Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Общества не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Общества между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, руководство решает вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Общества на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений. Для минимизации рисков значительного изменения процентной ставки по действующим кредитам с переменной ставкой используется финансовый инструмент – хеджирование.

2.5.2 Риски, связанные с влиянием страновых и региональных особенностей

Общество оценивает влияние страновых и региональных рисков как незначительное, в связи с месторасположением объектов застройки. Вероятность военных конфликтов, введение чрезвычайного положения и забастовки, стихийные бедствия, прекращение или перебои в транспортном сообщении маловероятны.

2.5.3 Риски, связанные с несвоевременным вводом и передачей объектов строительства

На всех этапах строительства служба технического заказчика осуществляет контроль за качеством строительства. Участники долевого строительства, потенциальные покупатели могут наблюдать за ходом строительства на официальном сайте компании. Выбор подрядчиков осуществляется на основании тщательного изучения благонадежности контрагентов.

В случае несвоевременного ввода и передачи объектов строительства у Общества существует риск снижения репутации на рынке строительства. Оплата неустоек участникам долевого строительства за несвоевременную передачу объектов приводит к дополнительным внереализационным расходам. Общество работает с данными рисками, проводит встречи с участниками долевого строительства, доводит актуальную информацию, клиентская служба снимает возникающие вопросы на этапе их возникновения стремясь оставить потребителя удовлетворенным.

2.5.4 Риски, связанные с положением на рынке

Организация анализирует свою чувствительность к рыночным рискам, связанным с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на товары, работы, услуги, процентные ставки, курсов иностранных валют. В организационной структуре организации присутствуют штатные должности специалистов, которые совместно со специалистами финансово-экономической службы — разрабатывая финансово-экономическую модель по каждому проекту просчитывают и закладывают указанные
риски. По состоянию на отчетную дату организация оценивает влияние рыночных рисков как невысокое.

2.5.5 Риски, связанные с СВО

В связи с проведением СВО и частичной мобилизации с сентября 2022 г. были введены дополнительные санкции в отношении Российской Федерации, более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.
Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций, а также возможным снижением покупательной способности в связи с частичной мобилизацией, в долгосрочной перспективе — представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику. Для Общества, руководство оценивает влияние специальной военной операции и возможных дополнительных санкций как несущественные.

3. Информация о связанных сторонах

3.1. Перечень связанных сторон (аффилированных лиц) ООО СЗ «ТСД Развитие»:

№ п/п	Наименование группы (лица)
I	**Бенефициарные владельцы**
1.1	Владимиров Юрий Михайлович (участник общества с долей 60% уставного капитала)
1.2	Куницкий Евгений Александрович (участник общества с долей 30% уставного капитала)
1.3	Дубов Денис Сергеевич (участник общества с долей 10% уставного капитала)
II	**Лица, которые контролируют или оказывают значительное влияние на деятельность Организации (кроме бенефициаров) отсутствуют.**
III	**Лица, которых контролирует Организация или оказывает значительное влияние на их деятельность** отсутствуют.
IV	**Лица, входящие в одну группу с Организацией (находятся под контролем/влиянием одних и тех же лиц)**
4.1	*ООО «СК «ТРАНССТРОЙ ДАЛЬНИЙ ВОСТОК»*
4.2	*ООО «ЭЙ-ПИ-ТРЕЙД»*
4.3	*ООО «ИЛС»*
4.4	*ООО «ВЕРИТА»*
4.5	*ООО «АРХОЛ»*
4.6	*ООО «НЕФТЕТРАНСОЙЛ»*
4.7	*АО «ПРОМЫШЛЕННОЕ АГЕНТСТВО»*
4.8	*ООО «САТУРН»*
4.9	*ООО «НАВИГАТОР»*
4.10	*ООО «СОНАТА»*
4.11	*ООО «САИКО»*
4.12	*АО «СИЛА»*
4.13	*ООО «СОКОЛ»*
4.14	*ООО «БУЯН»*
4.15	*ООО «БК-ВОСТОК»*
4.16	*ООО «ТРАНССТРОЙИНЖИНИРИНГ»*
4.17	*ООО СЗ «ТСД АРКТИКА ПАРК»*
4.18	*ООО СЗ «ТСД»*
4.19	*ООО СЗ «ТСД ЗАПАД»*
4.20	*ООО СЗ «ТСД МОРСКОЙ КВАРТАЛ»*
4.21	*ООО СЗ «ТСД АРКТИКА»*
4.22	*ООО СЗ «ТСД ВОСТОК»*
4.23	*ООО СЗ «ТСД МУРМАНСК»*
4.24	*ООО СЗ «ТСД СЕВЕР»*
4.25	*ООО «ПРОЕДА»*
4.26	*ООО «ВЕКТОР»*
4.27	*ООО «ВРЕМЯ ЕСТЬ»*
4.28	*ООО «ВЕЖА»*

3.2. Операции со связанными сторонами:

Группа связанных сторон	Вид операции	Объем операций, тыс.руб. *			
		2025 год		2024 год	
		За отчетный период	Незавершенные расчеты на 31.12.2025	За отчетный период	Незавершенные расчеты на 31.12.2024
Бенефициарные владельцы	Сдача в аренду транспортного средства	-	-	-	-
	Полученные займы от связанной стороны	-	(94 300)	(94 300)	(94 300)
	Проценты начисленные по полученным займам от связанной стороны	(31 737)	(31 737)	(10 647)	(10 647)
Лица, входящие в одну	Полученные займы от связанной стороны	(69 947)	(69 947)	(32 071)	(32 071)

группу с Организацией (находятся под контролем/влиянием одних и тех же лиц)	Проценты начисленные по полученным займам от связанной стороны	(467)	(467)	(39)	(39)
	Сдача в субаренду ЗУ под строительство	-	-	-	-

* Дебиторская задолженность отражается без скобок, кредиторская – в скобках

Все расчеты осуществляются в денежной форме.
Резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами за 2025 год не создавались, списание безнадежных долгов не осуществлялось.

4. Информация об учётной политике

4.1. Информация о существенных способах бухгалтерского учета, влияющих на показатели БФО

4.1.1 Существенные положения учетной политики в отношении основных средств

В качестве основных средств к бухгалтерскому учету принимаются активы, отвечающие требованиям п. 4 ФСБУ 6/2020 "Основные средства", характеризующийся одновременно следующими признаками:

а) имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, либо для управленческих нужд;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

4.1.2 Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Начисленные суммы амортизации отражаются на счете 02 «Износ основных средств» с применением соответствующей аналитики. Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Объекты стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу не учитываются в составе основных средств, их стоимость единовременно включается в расходы.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета. При выбытии объекта основных средств остаточная стоимость формируется на счете 91 «Прочие внереализационные доходы и расходы» (субсчет 91.02. «Прочие расходы»).

4.1.3 Существенные положения учетной политики в отношении нематериальных активов (НМА)

В качестве нематериальных активов к бухгалтерскому учету принимается актив, отвечающий

требованиям ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

Организация не применяет ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными в предыдущем абзаце настоящей учетной политики, но имеющих стоимость за единицу ниже 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

Способ начисления амортизации – линейный.

4.1.4 Существенные положения учетной политики в отношении запасов

В качестве материалов к бухгалтерскому учету принимаются запасы, соответствующие требованиям ФСБУ 5/2019

-используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- используемые для управленческих нужд организации.

Для организации характерно наличие длительного операционного цикла – срок строительства конкретного этапа строительства 2–3 года. Срок реализации проекта – 6–7 лет. В связи с этим в составе запасов учитываются следующие активы, независимо от того, что срок их использования (реализации) составляет более 12 месяцев:
- материалы, приобретенные для конкретного объекта
- объекты длительного использования (строительная техника, временные сооружения на объекте и т.п.), соответствующие критериям признания основными средствами, при условии, что объекты не будут использоваться на других объектах
- незавершенное производство.

Дебиторская задолженность покупателей (дольщиков) и кредиторская задолженность перед поставщиками товаров (работ, услуг) признается оборотной (краткосрочной) для представления в балансе, независимо от срока погашения по договору.

4.1.5 Существенные положения учетной политики в отношении договоров аренды

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Организация применяет упрощенный порядок учета аренды (не признаются активы и обязательства по аренде) в отношении:

- краткосрочной аренды сроком не более 12 месяцев с даты начала аренды;
- аренды, в которой получаемый в аренду актив (предмет аренды) имеет низкую рыночную стоимость (не более 300 000 руб.).

В отношении прав пользования активами по договорам аренды, признанных аналогичными основным средствам, применяются положения учетной политики в отношении основных средств, если это не противоречит условиям использования данных активов.

4.1.6 Организация не применяет ПБУ 2/2008. Момент определения выручки от основного вида деятельности – дата передачи объекта завершенного строительства дольщикам.

4.1.7 Авансы выданные отражаются в строке баланса «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, за исключением авансов на приобретение капитальных вложений, которые отражаются в составе внеоборотных активов.

4.1.8 Учет Незавершенного производства

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются:

- расходы по созданию инвестиционных объектов строительства, которые признаются по окончании строительства каждого объекта. Данные расходы классифицируются как «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы», учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражаются в разделе бухгалтерского баланса «Оборотные активы».
- расходы по договорам купли-продажи при продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества. Отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы»
- расходы по содержанию объектов, переданных по договорам аренды и субаренды.

В составе прямых расходов обычных видов деятельности Общества отражаются:
- расходы на оплату труда работников, непосредственно относящихся к данным видам деятельности и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение материалов, непосредственно используемых в данных видах деятельности;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых при создании инвестиционных объектов;
- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при создании инвестиционных объектов;
- другие расходы, непосредственно связанные с созданием инвестиционных объектов и их реализацией.

При этом прямые расходы по возведению инвестиционных объектов подразделяются на расходы, относящие непосредственно на возводящийся инвестиционный объект и на общеплощадочные расходы, относящиеся к возведению инвестиционных объектов, находящихся в рамках одного утвержденного градостроительного плана или иного утвержденного документа по планировке территории, при выдаче разрешения на строительство.

В качестве общехозяйственных расходов учитываются:
- расходы, которые не связаны непосредственно с созданием инвестиционных объектов строительства, признающиеся по окончании строительства каждого объекта на дату ввода его в эксплуатацию. Данные расходы классифицируются как «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы», учитываются на счете 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика» и отражаются в разделе бухгалтерского баланса «Оборотные активы».

В составе косвенных расходов учитываются расходы для нужд управления, а именно:
- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

При этом косвенные расходы, не связанные непосредственно с возведением инвестиционных объектов, подразделяются на расходы, относящие на определенный инвестиционный объект и на общеплощадочные расходы, относящиеся к инвестиционным объектам, находящихся в рамках одного утвержденного градостроительного плана или иного утвержденного документа по планировке территории, при выдаче разрешения на строительство.
Косвенные общеплощадочные расходы распределяются ежемесячно, пропорционально сумме прямых затрат, сформировавшейся по итогам месяца по каждой очереди строительства.

4.1.9 Организация принимает бюджетные средства, включая ресурсы, отличные от денежных средств, к бухгалтерскому учету по мере фактического получения средств.

Списание бюджетных средств со счета учета целевого финансирования производится на систематической основе: суммы бюджетных средств на финансирование текущих расходов - в периоды признания расходов, на финансирование которых они предоставлены. При этом целевое финансирование признается в качестве доходов будущих периодов в момент принятия к бухгалтерскому учету запасов и других активов с последующим отнесением на доходы отчетного периода при отпуске запасов в производство продукции, на выполнение работ (оказание услуг),

начисления оплаты труда и осуществления других расходов аналогичного характера.

4.1.10 Учет доходов и расходов

Организация является застройщиком, использующий средства участников долевого строительства, и в своей работе применяет положения абз. 13 пп.14 п. 1 ст. 251 НК РФ.

Застройщик признает доходом экономию, равную разнице между суммой средств целевого финансирования и суммой фактических затрат на строительство (создание) объекта недвижимости, которая не возвращается дольщикам по условиям договора. Экономия определяется в целом по объекту строительства (многоквартирному дому). На момент передачи объекта строительства дольщику (инвестору) по Акту финансовый результат (вознаграждение заказчика-застройщика) определяется в виде экономии, которая рассчитывается как разница между средствами, полученными от дольщиков (инвесторов) (уменьшенных на суммы НДС, исчисленные по облагаемым услугам заказчика-застройщика (при строительстве объектов производственного назначения)), и суммой возмещаемых затрат на строительство объекта недвижимости (затрат, произведенных за счет целевых средств) и соответствующей доли завершенных комплексных расходов по соответствующему объекту недвижимости.

Затраты, которые не покрываются за счет целевого финансирования ввиду отсутствия таких расходов в перечне, указанном в ст. 18 и 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ, направлений для целевого использования или ввиду недостаточности средств по конкретному объекту или относятся к оплачиваются за счет собственных средств застройщика, при этом эти расходы учитываются в порядке, установленном гл. 25 НК РФ.

При распределении полностью сформированной суммы фактических затрат по объекту строительства Общество применяет коэффициенты распределения по видам помещений в инвестиционном объекте строительства. Коэффициенты определяются экспертным способом.

По окончании строительства сумма НЗП распределяется между стоимостью помещений, остающихся в собственности застройщика, и помещений, переданных на сновании ДДУ (инвестиционных договоров). Базисом для распределения являются квадратные метры, определенные на основании обмеров БТИ (при отсутствии замеров БТИ на последнее число квартала, когда был передан первый объект строительства по Акту дольщику (инвестору) - кв. м. по рабочей документации). При этом в расчет принимаются только продаваемые (подлежащие продаже) площади. Сумма НЗП, распределенная таким образом на объекты, остающиеся у застройщика, входит в состав прямых и косвенных расходов на создание готовой продукции и формирует налоговую стоимость данных объектов. Соответственно, налоговая стоимость объектов, остающихся непроданными на момент ввода дома в эксплуатацию, включает в себя все виды затрат, связанных со строительством.

5. Пояснения к существенным статьям (группам статей)

5.1 Нематериальные активы

У Организации за 2025 год отсутствуют НМА.

Факторы, свидетельствующие о невозможности надежно определить срок полезного использования – срок пользования активами не ограничен юридически, использование активов может продолжаться неопределенное время.

5.2 Основные средства

В составе основных средств отражены земельные участки, офисное оборудование, компьютерная техника, транспортные средства, хозяйственный инвентарь и другие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Учет при получении имущества в аренду: Организация признает предмет аренды на дату получения

предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства". Стоимость права пользования погашается посредством амортизации.

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до этой даты. Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде. Решение об использовании этого права в отношении каждого предмета аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя

5.2.1. Наличие и движение основных средств, незавершенные капитальные вложения

Все группы ОС, кроме одного земельного участка и зданий, находящихся в собственности организации, являются амортизируемыми. Права пользования земельным участком по договору аренды без выкупа.

5.2.2 Наличие и движение основных средств, тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	переоценка		Аренда ОС		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	**За 2025 г.**	**6 988**	**(1 242)**	**1 523**	**-**	**-**	**(1 938)**	**(318)**	**-**	**4 320**	**(1 697)**	**8 192**	**(3 138)**
	За 2024 г.	**-**	**-**	**6 988**	**-**	**-**	**(1 242)**	**-**	**-**	**3 663**	**(691)**	**6 988**	**(1 242)**
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	3 145	(544)	145	-	-	(734)	-	-	-	-	3 290	(1 278)
	За 2024 г.	-	-	3 145	-	-	(544)	-	-	-	-	3 145	(544)
Офисное оборудование	За 2025 г.	180	(7)	403	-	-	(155)	-	-	-	-	583	(162)
	За 2024 г.	-	-	180	-	-	(7)	-	-	-	-	180	(7)
ППА:Земельные участки	За 2025 г.	3 543	(668)	-	-	-	(775)	(198)	-	3 345	(1 442)	3 344	(1 443)
	За 2024 г.	-	-	3 543	-	-	(668)	-	-	3 543	(668)	3 543	(668)
ППА: Нежилые помещения	За 2025 г.	120	(23)	975	-	-	(274)	(120)	-	975	(255)	975	(255)
	За 2024 г.	-	-	120	-	-	(23)	-	-	120	(23)	120	(23)
Сооружения	За 2025 г.												
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2.3 Отложенные налоговые активы:

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Внеоборотные активы	549	410	-
2	Основные средства	226	97	-
3	Оценочные обязательства и резервы	86	56	
4	Расходы будущих периодов	-	-	
5	Убытки прошлых лет	8 962	6 087	
6	Арендные обязательства	350	507	
7	Итого	10 173	7 157	

5.2.4 Информация в отношении договоров аренды, в которых организация выступает арендатором (п. 45 ФСБУ 25/2018)

Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды: Общество использует арендованные активы на систематической основе, отказавшись от приобретения аналогичных собственных активов. В связи с этим подавляющее большинство договоров аренды являются долгосрочными. Основные группы арендованных активов, это офисные помещения и земельный участок.

Расходы по договорам аренды со сроком не более 12 месяцев, в отношении которых использована возможность, предусмотренная пунктом 11 ФСБУ 25/2018:

- за 2025 год - отсутствуют

Будущие арендные платежи по договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев, в отношении которых использована возможность, предусмотренная пунктом 11 ФСБУ 25/2018:

- за 2025 год - отсутствуют

По мере изменения величины арендной платы или ожидаемого срока аренды, либо изменения условий договора пересматриваются:

- классификация объектов учета договора аренды, в частности, соответствие требованиям п.5 ФСБУ 25/2018;
- сумма арендных платежей;
- срок аренды;
- применимая ставка дисконтирования;
- стоимость права пользования активом и обязательства по аренде.

Пересмотр производится по мере изменения договора аренды, а ожидаемый срок аренды пересматривается дополнительно на отчетную дату.

5.2.5 Результаты проверки на обесценение внеоборотных активов

При проведении на 31.12.2025г. проверки внеоборотных активов обесценение не выявлено.

5.3 Финансовые вложения» (внеоборотные)

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Аккредитивы долгосрочные, тыс.руб.	172 285	-	-

5.4 Прочие внеоборотные активы

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Договоры страхования на срок более 12 месяцев по договору, тыс.руб.	140	293	-
2	Лицензии, которые не являются исключительными правами, со сроком более 12 месяцев.	-	-	-

5.5 Запасы

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	**Сырье и материалы** В том числе:	**199 016**	**-**	**-**
1.1	Давальческое сырье	54 019	-	-
2	**Незавершенное производство, тыс.руб** В том числе	**719 337**	**136 827**	**-**
2.1	Строительство инвестиционных объектов, подрядным способом	719 337	136 827	-

По строке 2 таблицы отражено затраты по строительству микрорайона «Международный Жилой квартал», планируем срок строительства – до 2030 г. Строительство по 1 этапу 1 очереди планируется окончить в 2 кв. 2026г., по 2 этапу 1 очереди – 2 кв. 2026г.
Данные активы относятся к длительному операционному циклу и принесут экономические выгоды организации позже. Расходы на строительство подрядным способом отражаются на счет 08.33.1.

Все запасы оцениваются по фактической себестоимости, при списании применяется метод оценки по средней взвешенной себестоимости.

5.6 Налог на добавленную стоимость

В составе строки 1220 бухгалтерского баланса «налог на добавленную стоимость» учитывается НДС, полученный от поставщиков для дальнейшего распределения между жилыми, не жилыми (для личного потребления) и коммерческими площадями, а также НДС с авансов поставщикам.

5.7 Дебиторская задолженность составляет:
-Расчет с поставщиками и подрядчиками - 203 537 тыс.руб.
-Сальдо ЕНС - 538 тыс.руб
-Расчеты с подотчетными лицами - 39 тыс.руб
-Расчеты с разными дебиторами и кредиторами - 1 138 905 тыс.руб

5.8 Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса

5.8.1 Расшифровка строки 1250 ББ

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
1	Наличные денежные средства, тыс.руб	100	100
2	Денежные средства на банковских счетах, тыс.руб	31	4 087
3.	Аккредитивы краткосрочные тыс.руб	-	-

Движение денежных средств и денежных эквивалентов раскрыто в отчете о движении денежных средств (далее – ОДДС).

5.8.2 В составе основных поступлений от текущей деятельности (от дольщиков) НДС не содержится. НДС, уплаченный организацией поставщикам, отдельно не выделен из потоков денежных средств в связи с тем, что с очень высокой вероятностью НДС по расходам на строительство не будет подлежать вычету (большая часть помещений является жилыми, кроме того, застройщик имеет право на освобождение от НДС по своим услугам).

5.8.3 Расшифровка строки 1260 ББ

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
1	Проценты по аренде	298	-
2	НДС по арендным обязательствам	60	-
3.	Расходы будущих периодов	-	1548

5.9 Уставный капитал

Сумма уставного капитала составляет 100 тыс. руб.

5.10 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Непокрытый убыток на 31.12.2024 составил 11 685 тыс.руб.

Непокрытый убыток на 31.12.2025 составил 15 249 тыс.руб.

Чистые активы являются отрицательными, в связи с началом строительства недвижимости. В 2026г. после ввода домов в эксплуатацию и передачи квартир дольщикам по ДДУ появится прибыль и чистые активы станут положительными.

5.11 Кредиторская задолженность:

-Расчеты с подрядчиками и поставщиками - 48 736 тыс.руб

-Расчеты с персоналом по оплате труда - 3 тыс.руб

-Расчеты с разными дебиторами и кредиторами - 55 038 тыс.руб

5.12.1 Долгосрочные обязательства

Погашение долгосрочных кредитов и краткосрочных займов (без процентов) отсутствует. Согласно условиям всех долгосрочных кредитов, гашение происходит в конце пользования кредитной линией.

Долговые обязательства

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
1	**Задолженность по займам и начисленным процентам к уплате тыс.руб**	**1 156 945**	**582 297**

Срок возврата кредита - 30.06.2027 г. Сумма кредита (кредитной линии) - 1 177 011,00 тыс. руб.

5.12.2 Отложенные налоговые обязательства

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.
1	Внеоборотные активы	5 037	2 582
2	Основные средства	655	743
3.	Проценты по обязательствам	75	111

Обязательства по договорам аренды отражаются по приведенной (дисконтированной) стоимости с учетом начисленных процентов. По строке 1450 отражается только долгосрочная часть данных обязательства.

Целевое финансирование капитального строительства на срок более 12 месяцев отражается по строке 1450.

5.12.3 Краткосрочные обязательства

Краткосрочные заемные средства строка 1510 ББ

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
1	**Краткосрочные займы, тыс.руб.**	**164 247**	**137 057**
2	**Проценты по займам и кредитам, тыс.руб.**	**36 807**	**-**

Обязательства по договорам аренды отражаются по приведенной (дисконтированной) стоимости с учетом начисленных процентов. По строке 1550 отражается только краткосрочная часть данных обязательства. – 1 320 тыс.руб.

Целевое финансирование капитального строительства на срок менее 12 месяцев отражается по строке 1550. – 1 138 905 тыс.руб.

5.13 Краткосрочные оценочные обязательства

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024
1	Обязательства по оплате отпусков тыс.руб	343	225

5.14 Выручка

Расшифровка доходов по обычным видам деятельности

№ п/п	Доходы по видам деятельности	2025 год	2024 год
1	Доходы от основного вида деятельности (функции застройщика)	-	-
2	Доходы от доп. вида деятельности (сдачи имущества в аренду)	-	-
2.1	из строки 2 – по договорам операционной аренды	-	-
2.2	из строки 2 – по договорам неоперационной аренды (процентный доход)	-	-
3	Доходы от реализации права требования	-	-

5.15 Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах

Затраты на производство

Наименование показателя	2025г.	за 2024г.
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	7	1
Итого по элементам	7	1
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	7	1

5.16 Прочие расходы

№	Виды прочих расходов, тыс.руб	2025год	2024 год
1	Государственная помощь (благотворительность)	-	-
2	Пени, санкции по налогам (кроме налога на прибыль)	-	-
3	Исправление несущественных ошибок прошлых лет, выявленных в отчетном году	-	-
4	Прочее	1 613	20 076
4.1	в том числе: комиссия по финансовым инструментам	-	20 000

5.17 Налог на прибыль, Отложенные налоговые активы и Отложенные налоговые обязательства

ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

6. Обеспечения обязательств и платежей. Условные обязательства

6.1. Обществом не заключены договоры поручительства, по которым ООО СЗ «ТСД Развитие» выступает поручителем по долгам третьих лиц.

6.2 Общество является залогодателем в обеспечение кредитных договоров с ПАО «Сбербанк».
6.3 У Общества есть выданные обязательства (Средства дольщиков на счетах эскроу) в размере 1 166 915 тыс. руб., отраженные на забалансовом счете 009.СЭ (БИТ.Строительство).

7. События после отчетной даты

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность отсутствуют.

Управляющий ИП ООО СЗ «ТСД Развитие» _____Куницкий Е.А.

«27» марта 2026г.