

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Изменения за период	На конец периода

Наименование показателя	Период	На начало года	затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	-	-	34 882	-	-	(362)	-	-	-	-	-	-	34 882	(362)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	3а 2025 г.	-	-	34 882	-	-	(362)	-	-	-	-	-	-	34 882	(362)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Здания	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Сооружения	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Офисное оборудование	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	34 519	-	-
в том числе: Здания	34 519	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	27 600
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
Здания	-	-	27 600
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	413 328	-	-	-	-	6 115	-	-	419 443	-
	За 2024 г.	-	-	400 000	-	-	13 328	-	-	413 328	-
в том числе: предоставленные займы	За 2025 г.	413 328	-	-	-	-	6 115	-	-	419 443	-
	За 2024 г.	-	-	400 000	-	-	13 328	-	-	413 328	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	160 701	-	-	(146 173)	-	-	-	-	14 528	-
	За 2024 г.	161 506	-	-	(805)	-	-	-	-	160 701	-
в том числе: предоставленные займы	За 2025 г.	160 701	-	-	(146 173)	-	-	-	-	14 528	-
	За 2024 г.	161 506	-	-	(805)	-	-	-	-	160 701	-
Итого	За 2025 г.	574 029	-	-	(146 173)	-	6 115	-	-	433 971	-
	За 2024 г.	161 506	-	400 000	(805)	-	13 328	-	-	574 029	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	1 510 321	-	1 358 365	(2 015 287)	-	-	X	X	853 399	-
	За 2024 г.	1 067 731	-	829 144	(386 553)	-	-	X	X	1 510 321	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	52 199	-	104 329	(116 638)	-	-	(38 835)	-	1 055	-
	За 2024 г.	34 142	-	115 688	(97 631)	-	-	(1 105)	-	52 199	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	-	-	949 390	(97 046)	-	-	-	-	852 344	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	1 458 122	-	304 646	(1 801 603)	-	-	38 835	-	-	-
	За 2024 г.	1 024 645	-	713 455	(279 978)	-	-	1 105	-	1 458 122	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 183 366	-	669 583	-	(2 704 376)	-	-	-	148 573	-
	За 2024 г.	855 803	-	1 361 489	-	(33 925)	-	-	-	2 183 366	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	228 372	-	11 442	-	(207 182)	-	-	-	32 632	-
	За 2024 г.	69 308	-	185 185	-	(26 121)	-	-	-	228 372	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	3 841	-	32 276	-	(3 841)	-	-	-	32 391	-
	За 2024 г.	196	-	3 841	-	(196)	-	-	-	3 841	-
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКОВ	За 2025 г.	1 867 188	-	561 861	-	(2 406 048)	-	-	-	23 001	-
	За 2024 г.	730 145	-	1 137 043	-	-	-	-	-	1 867 188	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	83 965	-	36 270	-	(87 305)	-	-	-	32 815	-
	За 2024 г.	56 154	-	42 335	-	(14 524)	-	-	-	83 965	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	27 733	-	-	-	-	-	27 733	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 183 366	-	669 583	-	(2 704 376)	-	-	X	148 573	-
	За 2024 г.	855 803	-	1 361 489	-	(33 925)	-	-	X	2 183 366	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 314 858	1 307 694	-	(2 964 520)	-	(451 523)	206 510
	За 2024 г.	1 070 587	1 244 271	-	-	-	-	2 314 858
в том числе: Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	206 510	-	-	-	-	206 510
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	2 314 858	1 101 185	-	(2 964 520)	-	(451 523)	-
	За 2024 г.	1 070 587	1 244 271	-	-	-	-	2 314 858
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 953 845	1 939 793	-	(3 741 055)	-	451 523	604 115
	За 2024 г.	767 124	1 461 348	-	(274 628)	-	-	1 953 845
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	70 044	53 755	-	(69 513)	-	-	54 294
	За 2024 г.	32 759	54 281	-	(16 996)	-	-	70 044
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	9 450	-	-	-	-	9 450
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКОВ	За 2025 г.	1 867 188	1 796 702	-	(3 663 890)	-	-	-
	За 2024 г.	730 145	1 392 566	-	(255 523)	-	-	1 867 188
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	16 163	74 191	-	(7 330)	-	-	83 024
	За 2024 г.	3 883	14 162	-	(1 882)	-	-	16 163
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	450	5 695	-	(321)	-	-	5 824
	За 2024 г.	337	340	-	(227)	-	-	450
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	451 523	451 523
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	4 268 703	3 247 487	-	(6 705 575)	-	X	810 625
	За 2024 г.	1 837 711	2 705 619	-	(274 628)	-	X	4 268 703

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

		Изменения за период

Наименование показателя	Период	На начало года	признано	списано		На конец периода
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	207	809	570	-	445
	За 2024 г.	282	623	689	10	207
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	207	809	570	-	445
	За 2024 г.	282	623	689	10	207

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	40 259	16 163	3 882
в том числе: Гарантийный обязательства подрядчиков	40 259	16 163	3 882
Выданные - всего	3 803 673	5 294 115	3 860 224
в том числе: Залог земельного участка согл. дог. ипотеки ДИ1_550F00JAV от 29.06.2023	842 657	842 657	842 657
Залог имущественных прав на строящиеся площади согл. дог. залога имущественных прав Д31_550F00JAV от 29.06.2023	2 961 016	2 961 016	2 961 016
Средства дольщиков на счетах эскроу	-	1 490 442	539 208

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	135 881	-
Затраты на оплату труда	6 504	-
Отчисления на социальные нужды	1 313	-
Амортизация	362	-
Прочие затраты	356 072	-
Итого по элементам	500 131	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	324 680	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	824 812	-

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Альтернатива»
за 2025 год

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее – бухгалтерская отчетность) ООО «Специализированный застройщик «Альтернатива» (далее также - Общество) за 2025 год. Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бухгалтерского учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», российских стандартов бухгалтерского учета по формам, утвержденным Приказом Минфин России от 04.10.2023 №157н.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Общие сведения

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альтернатива».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Альтернатива».

Общество зарегистрировано 20.09.2016 и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ) за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1167847371009.

Присвоен ИНН/КПП 7842117549 / 784201001.

Адрес в пределах места нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, наб. Выборгская, 61, литера А, пом. 9-н.

Обществом во II квартале 2025 года введен в эксплуатацию жилой дом по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Бакунина, д. 33, лит. А, Детский сад по адресу г. Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 30, литера Х. Строительство объекта осуществлялось за счет заемных денежных средств.

Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств - нет.

Дочерних обществ нет.

Размер уставного капитала Общества - 397 760 тыс. руб., принадлежит единственному участнику ООО «СЗ «Структура». Конечным бенефициарным владельцем является Катникова Елена Ильинична.

Основной целью создания и деятельности Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

Руководство (функции единоличного исполнительного органа) с 29.06.2022 осуществляет управляющая организация ООО «АИБ», согласно Решению единственного участника Общества от 28.06.2022 № 1-2022.

Общество подлежит обязательному аудиту в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Аудиторская проверка за 2024г. проведена ООО "МКГ "АУДИТ И ПРАВО" (ИНН 7813533287). Аудиторская проверка за 2025г. проводится ООО "МКГ "АУДИТ И ПРАВО" (ИНН 7813533287).

Основной вид деятельности Общества: (ОКВЭД-2) 71.12.2 - Деятельность заказчика-

застройщика, генерального подрядчика.

Среднегодовая численность работающих за 2025 год: 4 чел.

Среднегодовая численность работающих за 2024 год: 7 чел.

В отчетном году заработная плата выплачивалась своевременно.

I. Основные элементы учетной политики

Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бухгалтерского учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», российскими стандартами по бухгалтерскому учету по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н.

Учетная политика на 2024 год Общества утверждена приказом от «30» декабря 2023 года № 1-УП и действует в 2025 году.

С целью приведения учетной политики Общества в соответствие с требованиями законодательства по бухгалтерскому учету, в учетную политику Общества были внесены изменения, связанные с применением с 01.01.2022 г. Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Приказ Минфина России от 17.09.2020 N 204н) и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

Данные изменения применяются Обществом начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» применяется только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 31.12.2021 г., без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п. 26 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Обществом произведены единовременные корректировки на 31.12.2021 г.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно - только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет доходов: Доход определяется, исходя из цены, установленной договором между Организацией и дольщиком (п.п. 6, 6.1 ПБУ 9/99) на дату получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства, понесенных расходов, как сумма экономии Застройщика.

Признание расходов. Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. Доход определяется, исходя из цены, установленной договором между Организацией и дольщиком (п. п. 6, 6.1 ПБУ 9/99) на дату получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства, понесенных расходов, как сумма экономии Застройщика.

Бухгалтерский учет доходов и расходов от основной деятельности

Бухгалтерский учет доходов: Доход определяется, исходя из цены, установленной договором между Организацией и дольщиком (п.п. 6, 6.1 ПБУ 9/99) на дату получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства, понесенных расходов, как сумма экономии Застройщика.

Признание расходов. Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. Доход определяется, исходя из цены, установленной договором между

Организацией и дольщиком (п. п. 6, 6.1 ПБУ 9/99) на дату получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства, понесенных расходов, как сумма экономии Застройщика.

Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее - ФСБУ 6/2020).

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, 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, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- 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 (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, для основных средств, но имеющих стоимость ниже 100 тыс. руб.

При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете способом по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ.

Начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементами амортизации являются: срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации.

Капитальные вложения во внеоборотные активы

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, в части капитальных осуществляется перспективно.

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

- на приобретение имущества, предназначенного для использования в качестве объектов основных средств;
- на приобретение исключительных прав, прав в соответствии с лицензионными договорами на результаты интеллектуальной деятельности, предназначенные для использования

непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- на создание и улучшение объектов нематериальных активов.

В бухгалтерском балансе объекты капитальных вложений во внеоборотные активы с учетом их существенности отражаются по строкам 1110 «Нематериальные активы», 1150 «Основные средства» в зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы.

Бухгалтерский учет нематериальных активов

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденный Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н, осуществляется перспективно.

ФСБУ 14/2022 не применяется к НМА, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные НМА). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами. К незначительным НМА относятся: НМА стоимостью за единицу до 100 000 руб.;

Стоимостной лимит для незначительных НМА проверяется ежегодно.

Стоимостной лимит не применяется для результатов интеллектуальной деятельности, на которые организация имеет исключительное право. Данные НМА считаются существенными для бухгалтерской отчетности, к ним применяются положения ФСБУ 14 вне зависимости от их стоимости.

Учет ведется отдельно по каждому инвентарному объекту.

Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухучете, линейным способом по всем объектам.

Ликвидационная стоимость определяется только для тех НМА, для которых существует активный рынок или договором предусмотрен выкуп НМА в конце срока его использования. Она учитывается при начислении амортизации, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб., иначе признается равной нулю.

Ежегодная проверка капитальных вложений и НМА на обесценение не проводится.

Бухгалтерский учет запасов

Учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости (п. 34 ФСБУ 5/2019).

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно - только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

Расходы по строительству жилого дома учитываются организацией - застройщиком на счете 20 «Основное производство» до момента признания соответствующей выручки.

На 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 резерв под обесценение запасов не создавался.

Бухгалтерский учет аренды

Для формирования в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации об объектах бухгалтерского учета, возникающих при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 применяются в упрощенном порядке при котором арендатор по каждому договору аренды

единовременно признает на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются. В целях применения настоящего пункта стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях (п. 50 ФСБУ 25/2018). ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Согласно учетной политике Общества Группы предметов аренды, при сроке аренды не более 12 месяцев, не отражаются в качестве права пользования активом (ППА) (п. 11 ФСБУ 25/2018);

Признание и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение ФСБУ 25/2018 применяется в упрощенном порядке.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации линейным способом, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. (п. 17 ФСБУ 25/2018);

Признание арендных платежей в качестве расхода производится равномерно по договорам, по которым Общество воспользовалась правом не признавать предмет аренды в качестве ППА и не признавать обязательство по аренде.

Бухгалтерский учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений», ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости (п. 8 ПБУ 19/02).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации (п. 12 ПБУ 19/02).

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой одним из следующих способов по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п. 26 ПБУ 19/02).

II. Раскрытие существенных показателей

В связи с вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н, у Общества отсутствуют изменения учетной политики, структуры отчетности и, соответственно, для обеспечения сопоставимости показателей бухгалтерской отчетности за 2025 года не требовалась корректировка данных за 2024-2023 год.

Пояснения к бухгалтерскому балансу, касающиеся существенных показателей

Актив баланса

К строке 1150 «Основные средства»

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Основные средства, в т.ч.	34 519	-	-
Нежилые помещения	34 519	-	-

Информация дополняется табличными пояснениями 4.1. «Наличие и движение основных средств», 4.2. «Наличие и движение прав пользования активами», 4.3. «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.4. «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования, в отношении которых имеются ограничения использования», 4.5. «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)», 4.6. «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

К строке 1170 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»

По данной строке показывается информация о финансовых вложениях организации, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев:

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Предоставленные займы, в т.ч.			
ООО «СЗ «Структура»			
Договор займа № А-СТР-2024-08 от 16.08.2024	419 443	413 328	-
ИТОГО	419 443	413 328	-

Информация дополняется табличными пояснениями 5.1 «Наличие и движение финансовых вложений», 5.2 «Иное использование финансовых вложений» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

К строке 1210 «Запасы»

Информация дополняется табличными пояснениями 6.1 «Наличие и движение запасов», 6.2. «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Запасы, в т.ч.	853 399	1 510 322	1 067 731
Материалы	1 055	52 199	34 142
Товары	852 344		
Незавершенное строительство		1 458 122	1 024 645

К строке 1230 «Дебиторская задолженность»

Информация дополняется табличными пояснениями 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в табличных пояснениях 7.1 отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Расшифровка основной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023, тыс. руб.

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Задолженность дольщиков по ДДУ	23 001	1 867 188	730 145
Авансы, выданные поставщикам	32 632	228 372	69 308
Прочие	65 207	86 889	56 064
Расчеты по налогам и сборам	27 733	917	286
ИТОГО	148 573	2 183 366	855 803

К строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

По данной строке указывается информация об имеющихся у организации денежных средствах в российской и иностранных валютах, а также о денежных эквивалентах.

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Денежные средства на расчетных счетах	3 013	35 341	28
Аккредитивы	-	18 233	79 840
ИТОГО	3 013	35 341	79 868

К строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»

По данной строке показывается информация о финансовых вложениях организации, срок обращения (погашения) которых не превышает 12 месяцев:

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ООО «СЗ «Структура»			
Договор займа №А-СТР от 30.10.2023	14 528	160 701	161 506
ИТОГО	14 528	160 701	161 506

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения (п. 42 ПБУ 19/02).

Информация дополняется табличными пояснениями 5.1 «Наличие и движение финансовых вложений», 5.2 «Иное использование финансовых вложений» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Пассив Баланса

К строке 1510 «Заемные средства»

По данной строке показывается информация о краткосрочных обязательствах по займам и кредитам, привлеченным организацией (срок погашения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты)

Наименование показателя	Срок исполнения обязательств	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Краткосрочные займы	менее 12 мес.			
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Договор №550F00JAV-003 от 29.05.2024		451 523	-	-
ИТОГО		451 523	-	-

К строке 1520 «Кредиторская задолженность»

Информация дополняется табличными пояснениями 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» и 8.2. «Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в табличных пояснениях 8.3 отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Расшифровка основной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Задолженность перед поставщиками	54 294	70 044	32 759
Расчеты по налогам и сборам	5 824	450	337
Прочие	92 474	16 163	3 882
ИТОГО	152 592	86 657	36 979

К строке 1540 «Оценочные обязательства»

Информация дополняется табличными пояснениями 8.3. «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. По данной строке баланса отражаются суммы оценочных обязательств, предполагаемый срок

исполнения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты. На 31.12.2024. резерв на оплату работникам предстоящих отпусков составил 206 тыс. руб., на 31.12.2025 резерв составил 445 тыс. руб.

Пояснения к Отчету о финансовых результатах, касающиеся существенных показателей

К строке 2110 «Выручка»

Наименование показателя	за 2025 год	за 2024 год
Выручка от деятельности заказчика застройщика	1 565 647	733
ИТОГО	1 565 647	733

К строке 2120 «Себестоимость продаж»

Наименование показателя	за 2025 год	за 2024 год
Себестоимость продаж	765 194	-
ИТОГО	765 194	-

К строке 2340 «Прочие доходы»

По данной строке отражается информация о прочих доходах организации:

Наименование показателя	за 2025 год	за 2024 год
Компенсация расходов	3 713	4 485
Реализация прочего имущества, материалов	21 895	6 877
Штрафы, пени по хоз.договорам	115	-
Прочие доходы	4 792	45
ИТОГО	30 515	11 408

К строке 2350 «Прочие расходы»

По данной строке отражается информация о прочих расходах организации:

Наименование показателя	за 2025 год	за 2024 год
Стоимость реализованного имущества	19 953	11 415
Передача садика	-	255 523
Госпошлина	2 415	-
Компенсация расходов	1 745	1 547
Штрафы, пени по хоз. договорам	10	197
Услуги банков	79	-
Прочие	32 821	10 460
ИТОГО	57 023	231 142

Информация об операциях со связанными сторонами

Перечень операций со связанными сторонами их виды, характер, объем представлен в таблице ниже

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 31.12.24 Дт	Сальдо на 31.12.24 Кт	Сальдо на 31.12.25 Дт	Сальдо на 31.12.25 Кт
ООО «СЗ «Структура»	603 295	520	-	-
Договор займа №А-СТР от 30.10.2023 (16,5%)	160 701	-	14 528	-
Начисленные %	29 266	-	30 968	-
Договор займа №А-СТР-2024-08 от 16.08.2024	400 000	-	400 000	-
Начисленные %	13 328	-	19 443	-
Договор №Б33-Ск от 20.01.2021, выполненные работы	-	520	-	-
Штерн Ирина Владимировна	-	43	-	37
Аренда техники	-	43	-	37
ООО "ГСЗ"	-	1 000	-	-
Договор оказания финансово-консультационных услуг	-	1000	-	-

Наименование связанной стороны/вид операции	Сальдо на 31.12.24 Дт	Сальдо на 31.12.24 Кт	Сальдо на 31.12.25 Дт	Сальдо на 31.12.25 Кт
ООО «АИБ»	-	13 941	-	6 085
Договор о передаче функций и полномочий исполнительного органа от 29.06.2022	-	13 941	-	6 085

У Общества отсутствует основной управленческий персонал, понятие которого применяется в целях Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах», ПБУ 11/2008, утвержденного Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н, так как функции единоличного исполнительного органа переданы управляющей организации. Поэтому информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых такой организацией, основному управленческому персоналу (п. 12 ПБУ 11/2008) не приводится.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию внутренних и внешних факторов (отраслевых, правовых и пр.), в связи с чем могут возникать различные риски. В целях минимизации возможного негативного эффекта Общество проводит мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков.

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Руководство Общества полагает, что бухгалтерская отчетность достоверно отражает налоговые обязательства Общества, но существует риск того, что трактовка налоговыми органами положений налогового законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может не совпадать с их трактовкой руководством Общества. По оценке Общества, вероятность реализации риска, т.е. неблагоприятного исхода, оценивается как «ниже среднего».

Раскрытие информации о бухгалтерском учете аренды согласно ФСБУ 25/2018

Право пользования активом не создавалось в связи с отсутствием долгосрочных намерений по аренде. В 2026 году планируется заключение нового договора аренды даты.

Распределение чистой прибыли за 2025 год

За отчетный период 2025 года решений о выплате дивидендов и ином распределении чистой прибыли не принималось.

Государственная помощь, субсидии, финансирование

В 2025, 2024, 2023 Общество не получало государственную помощь, субсидии и т.п.

Непрерывность деятельности Общества

Значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Общества отсутствуют.

Стоимость чистых активов по отчетным периодам составляет: на 31.12.2025г. – 697 011 тыс. руб.; на 31.12.2024г. -230 655 тыс. руб.

Отсутствуют задолженности с истекающим сроком погашения в отсутствие каких-либо реалистичных перспектив их погашения или реструктуризации.

Общество планирует продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (сроком не менее 12 месяцев после отчетной даты), отсутствуют намерения и потребности в прекращении деятельности и ликвидации Общества.

Информация по отчетным сегментам

Общество не составляет сегментную отчетность.

Информация об участии в совместной деятельности

Общество не заключало договора о совместной деятельности.

Информация о наличии/отсутствии обеспечений и гарантий

По состоянию на 31.12.2025 Общество имеет обязательства по полученным обеспечениям в размере 40 259 тыс. руб., по выполненным работам подрядчиков; по выданным обязательствам в размере 3 803 673 тыс. руб.

Информация по пояснению Обеспечения обязательств представлена в табличных пояснениях 9 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о наличии/ отсутствии судебных разбирательств на 31.12.2025

По состоянию на 31.12.2025. Общество не имеет незавершённых судебных разбирательств.

Информация о прекращаемой деятельности

Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется

События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Годовой отчет Общества за отчетный год планируется утвердить до 30.04.2026 решением единственного участника Общества.

Генеральный директор
ООО «АИБ» - управляющей организации
ООО «СЗ «Альтернатива»
(согл. дог.о передаче функций и полномочий исполнительного органа от 29.06.2022)

Д.О. Стельмашук

31.03.2026