

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «МЖК» за 2025 год

Организация:	по ОКПО	35200876
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	8617036548
Форма собственности:	по ОКФС	16
Единицы измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «МЖК (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

Настоящая отчетность была составлена на бумажном носителе и подписана руководителем Общества 30 марта 2026 г.

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению единственным участником общества, срок утверждения еще не определен

### 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

#### 1.1 Общая информация

ООО Специализированный застройщик «МЖК» не имеет филиалов и представительств.

ООО Специализированный застройщик «МЖК» не имеет дочерних обществ.

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 000 руб. Состав участников

Общества на 31 декабря 2025 г. представляет собой следующее:  
Дяденко Алексей Петрович, доля: 100 %

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется исполнительным органом Общества: Директором.  
Директор Общества – Дяденко Алексей Петрович.

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила: 0 человек.

Общество относится к микропредприятию.

Основной вид деятельности Общества: Строительство жилых и нежилых зданий.

#### 1.2 Информация об аффилированных лицах

Дяденко Алексей Петрович — учредитель, 100 % доли собственности в ООО Специализированный застройщик «Молодежный жилищный комплекс-1» ИНН 8617038721, занимает должность директора;

Дяденко Алексей Петрович — учредитель, 100 % доли собственности в УК ООО «ЖК Сибири» ИНН 8617031028;

Дяденко Алексей Петрович — учредитель, 100 % доли собственности в ООО Специализированный застройщик «Молодежный жилищный комплекс» ИНН 8617027487, занимает должность директора;

Дяденко Алексей Петрович — учредитель, 100 % доли собственности в ООО Специализированный застройщик «Премьер Девелопмент», занимает должность директора;

Дяденко Алексей Петрович — учредитель, 100 % доли собственности в ООО Специализированный застройщик «ЭЛИТСТРОЙ», занимает должность директора;

Дяденко Алексей Петрович — учредитель, 100 % доли собственности в ООО Специализированный застройщик «Автомикс», занимает должность директора;

ООО Специализированный застройщик "МЖК" – учредитель, 50 %; ООО СЗ "ЭЛИТСТРОЙ" – учредитель, 50 % доли собственности в ООО Специализированный застройщик «ЭЛИТСТРОЙ», Дяденко Алексей Петрович занимает должность директора.

## **2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

### **2.1 Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же законом и стандартами.

В соответствии с п. 1 ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

В целях классификации активов и обязательств в бухгалтерском балансе продолжительность обычного операционного цикла была определена Обществом, равной двенадцати месяцам.

Существенной считается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими подобными ошибками за один и тот же отчетный период привела к искажению строки бухгалтерского баланса не менее чем на 10 процентов.

### **2.2 Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

Учетная политика на 2025 год составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

В учетную политику на 2025 год вносились изменения в соответствии с ФСБУ 28/2023.

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Общество не допускало при формировании учетной политики допущения, отличные от предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).
- Общество выбирает способы ведения бухгалтерского учета независимо от выбора способов ведения бухгалтерского учета другими организациями.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

В 2025-2024 гг. организация не имела бюджетных и целевых средств, а также государственной помощи.

В 2025-2024 гг. организация не имела научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ.

Поисковых затрат, признаваемых внеоборотными активами, а также поисковых затрат, признаваемых расходами по обычным видам деятельности в 2025-2024 гг. организация не имела.

Общество раскрывает принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности 2

невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и (или) движения денежных средств.

### 2.3 Основные средства. Капитальные вложения

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 40 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 20% первоначальной стоимости основного средства.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

После признания все объекты ОС учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме, пропорциональной количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.

Начисление амортизации объекта ОС прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940).

Возмещение убытков, связанных с обесценением или утратой объекта основных средств, предоставляемое организации другими лицами, признается доходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором у организации возникает право на получение такого возмещения.

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств.

В капитальные вложения не включаются затраты перечисленные в п. 16 ФСБУ 26/2020.

В частности не включаются:

б) затраты на поддержание работоспособности или исправности основных средств, материальных носителей (вещей), в которых выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, их текущий ремонт (за исключением случая, указанного в подпункте "г" пункта 10 ФСБУ 26/2020);

в) затраты на неплановые ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, но не улучшают и не продлевают их;

ж) управленческие расходы, за исключением случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, созданием, улучшением основных средств, нематериальных активов, восстановлением основных средств;

о) иные затраты, осуществление которых не является необходимым для приобретения, создания, улучшения основных средств, нематериальных активов, восстановления основных средств.

Указанные в настоящем пункте затраты признаются расходами периода, в котором понесены.

Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940).

Возмещение убытков, связанных с обесценением или утратой объекта капитальных вложений, предоставляемое организации другими лицами, признается доходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором у организации возникает право на получение такого возмещения.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

## 2.4 Нематериальные активы

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 14/2022.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав НМА, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Единицей учета НМА является инвентарный объект. Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав на него, возникающих в соответствии с договорами либо иными документами, подтверждающими существование у организации прав на такой актив.

В качестве инвентарного объекта нематериальных активов может признаваться также сложный объект, включающий несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности (например, кинофильм, иное аудиовизуальное произведение, театральное-зрелищное представление, мультимедийный продукт, единая технология).

В учете выделяются следующие группы однородных объектов НМА:

- произведения науки, литературы и искусства;
- программы для ЭВМ;
- изобретения;
- полезные модели;
- базы данных;
- промышленные образцы;

- лицензии и разрешения.

При признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

После признания объект НМА оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценке не подлежат.

Срок полезного использования объектов НМА определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Не подлежат амортизации объекты нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования, то есть объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования.

Организация проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно в конце отчетного периода, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности. Амортизация таких нематериальных активов начинает начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования.

Начисление амортизации объекта НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

Начисление амортизации объекта НМА прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации нематериальных активов не приостанавливается (в том числе в случаях временного прекращения использования объекта нематериальных активов), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта нематериальных активов становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

По всем объектам НМА, амортизация начисляется линейным способом.

Элементы амортизации объекта НМА (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта НМА. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Организация проверяет НМА на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом N 217н.

## 2.5 Учет аренды

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

В состав арендных платежей включаются платежи (за вычетом сумм налога на добавленную стоимость), обусловленные договором аренды, в том числе:

а) определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или единовременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещение арендодателем расходов арендатора;

б) переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды);

в) справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды;

г) платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;

д) платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;

е) суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Организация в качестве арендатора признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом на счете 01 с одновременным признанием обязательства по аренде на счете 76.07.

Организация в качестве арендатора не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, при одновременном выполнении следующих условий:

а) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

б) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

в) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов

В этом случае арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

## 2.6 Запасы

Бухгалтерский учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н (далее – ФСБУ 5/2019).

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев и стоимостью менее 40 000 рублей (включительно). Общество выделяет следующие виды запасов:

-сырье и материалы – сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, хозяйственных или технических нужд;

-инструменты и инвентарь – инструменты, производственный и хозяйственный инвентарь, включая специальную одежду и средства индивидуальной защиты, тара, ИКТ-оборудование, иные средства труда, используемые при производстве продукции (работ, услуг), продаже товаров, для управленческих и хозяйственных нужд, за исключением объектов, которые для целей бухгалтерского учета отнесены к ОС;

-готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности Общества, в том числе переданная другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

-товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности Общества, (далее – товары), (основание Пункты 3,5 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

Приобретаемые запасы признаются в бухгалтерском учете в момент перехода к Организации связанных с ними рисков и выгод при выполнении условий признания, установленных ФСБУ 5/2019

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, формируемой на базе фактических затрат, связанных с их приобретением или созданием, за исключением НДС. (основание Пункт 9 ФСБУ 5/2019).

Списание стоимости материально-производственных запасов при их выбытии производится по способу ФИФО.

Стоимость спецодежды полностью погашается в момент передачи в производство (эксплуатацию) соответствующей спецодежды путем единовременного списания стоимости в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство. При этом осуществляется учет выданной в эксплуатацию спецодежды на забалансовом счете МЦ02 "Спецодежда в эксплуатации".

Затраты на производство учитываются на счете 20 «Основное производство» с аналитическим учетом по видам номенклатуры, видам затрат на производство, подразделениям.

## 2.7 Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся.

Обществом выделяются следующие расходы, классифицируемые, как расходы будущих периодов: программные продукты, лицензии, сертификация, страхование, и другие.

## 2.8 Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы от обычных видов деятельности учитываются на счете 90 в разрезе реализуемой продукции (работ, услуг). Для целей бухгалтерского учета выручка определяется по моменту отгрузки (сдачи работ, услуг) и выписки счетов покупателю (заказчику).

## **2.9 Порядок формирования расходов**

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

В качестве прочих расходов учитываются расходы, связанные с получением прочих доходов.

## **2.10 Отложенные налоги**

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства у Общества отсутствуют.

## **2.11 Инвентаризация имущества и обязательств**

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации в случаях, когда ее проведение обязательно, и в порядке, определенном ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4.

Инвентаризация материально-производственных запасов и обязательств проводится ежегодно до 31 декабря отчетного года.

# **3. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА**

## **3.1. Нематериальные активы**

В 2025 году нематериальных активов Обществом не приобреталось. По состоянию на 31.12.2025г. и 31.12.2024г. у Общества отсутствуют нематериальные активы.

## **3.2. Результаты исследований и разработок (НИОКР)**

Деятельность в области научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ в отчетном 2025 году не производилась. По состоянию на 31.12.2025г. и 31.12.2024г. у Общества отсутствуют результаты исследований и разработок (НИОКР).

## **3.3. Основные средства**

В составе строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса учитываются собственные основные средства по состоянию на 31.12.2025г. в сумме 451 тыс. руб.

. По состоянию 31.12.2024г. у Общества отсутствовали собственные основные средства.

## **3.4. Право пользования активами**

В составе строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса учитываются права пользования активами по состоянию на 31.12.2024г. в сумме 1 016 тыс. руб. по договору аренды земельного участка №250 от 30.07.2021 с Администрацией городского поселения Лянтор.

Ставка дисконтирования для определения стоимости ППА на 31.12.2021 г. определена на основе ставки Центробанка по долгосрочным кредитам юр. лицам в размере 9,67%.

### 3.5. Долгосрочные финансовые вложения.

В качестве долгосрочных финансовые вложения по строке 1170 отражена задолженность, по выданным займам которая оценивалась с учетом причитающихся на конец отчетного периода к получению процентов согласно условиям договоров.

Задолженность по займам отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Займы организациям на срок более 12 месяцев предоставлялись в 2025-2024 г.

Прочие долгосрочные финансовые вложения отсутствуют по состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г.

### 3.6. Прочие внеоборотные активы

По состоянию на 31.12.2025г. и на 31.12.2024г. у Общества отсутствуют прочие внеоборотные активы.

### 3.7. Запасы

Запасы на отчетную дату отсутствуют.

### 3.8. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров по состоянию на 31.12.2025 в сумме 10 495 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 в сумме 3 142 тыс. руб.

Сомнительных долгов по состоянию на 31.12.2024 и на 31.12.2024г. Общество не имеет.

### 3.9. Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях.

Денежные средства по видам	Сумма денежных средств на 31.12.2025 г.	Сумма денежных средств на 31.12.2024 г.
Денежные средства:	523	47
в т.ч. касса	10	10
в т.ч. расчетный счет	522	37

### 3.10. Прочие оборотные активы

К прочим оборотным активам относились активы, по которым предполагается получать экономические выгоды в течение периода менее 12 месяцев. В частности, в составе данной строки отражены расходы будущих периодов в случае, когда срок их списания не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

тыс. руб.

Прочие оборотные активы по видам	Стоимость на 31.12.2025г.	Стоимость на 31.12.2024г.
Расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев – всего	-	5
в том числе по видам:	-	5
Доступ, право пользования электронными системами	-	-
Страхование СМР	-	-

### 3.11. Уставный капитал и резервы

Вкладом в Уставный капитал являются денежные средства. Уставный капитал Общества сформирован и оплачен по состоянию на 31.12.2025г. и на 31.12.2024г.

тыс. руб.

Ф.И.О. Учредителя	Сумма уставного капитала на 31.12.2025г.	Сумма уставного капитала на 31.12.2024г.
Дяденко Алексей Петрович	10	10

### 3.12. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала (Форма № 3). Величина непокрытого убытка по состоянию на 31.12.2025 составила 10 405 тыс. руб. Величина нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2024 составила 78 674 тыс. руб.

### 3.13. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров на 31.12.2025 в общей сумме 2 505 тыс. руб., в т. ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками в сумме 2 413 тыс. руб.;
- прочие расчеты в сумме 92 тыс. руб.

Кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров на 31.12.2024 в общей сумме 1 357 тыс. руб.

## 4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

### 4.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы и расходы по обычным видам деятельности в 2025-2024гг.

В 2025 года появились доходы после реализации нежилых (офисных) помещений

тыс.руб.

	2025г	2024г
Доходы по обычным видам деятельности		
Выручка	6 513	90 644
Расходы по обычным видам деятельности		
Себестоимость	(20 050)	(5 479)
Управленческие расходы	(51)	(302)
<b>Итого</b>	<b>(13 588)</b>	<b>84 863</b>

### 4.2. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы в 2025-2024гг.

тыс.руб.

	2025г	2024г
Прочие доходы		
Проценты к получению по вкладам и предоставленным займам	3 765	3 648
Прочие расходы		
Проценты за предоставленные займы, кредит	(9)	(5 246)
Услуги банка по расчетно-кассовому обслуживанию	(26)	(1 057)
Штрафы, пени, гос. пошлина	-	(1)
Прочие внереализационные доходы и расходы	(422)	(160)
Налог	(125)	(
<b>Итого</b>	<b>3 183</b>	<b>(2 816)</b>

### 4.3. Налог

ООО Специализированный застройщик «МЖК» применяет налог в связи с применением Упрощенной системы налогообложения «Доходы минус расходы» в соответствии со статьей 346 НК РФ.

## 5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

### 5.1. Связанные стороны

Бенефициарным владельцем признается физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) организацией либо имеет возможность контролировать действия организации (ст.3 Федерального закона № 115-ФЗ от 07.08.2001 г. "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма").

Бенефициарным владельцем и исполнительным органом является Директор: Дяденко Алексей Петрович.

В обществе имеются связанные стороны:

ООО Специализированный застройщик «Молодежный жилищный комплекс» ИНН 8617027487;

ООО Специализированный застройщик «Премьер Девелопмент» ИНН 8617039250;

ООО Специализированный застройщик «СтройАльянс» ИНН 8617039250.

ООО Специализированный застройщик «МЖК»

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2025 год

## 5.2. Информация по прекращаемой деятельности

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно в течение, как минимум, последующих 12 месяцев.

## 5.3. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

### 1. Финансовые риски.

Общество не исключает возможность быть подверженным рыночному риску (процентному и валютному), кредитному риску и риску ликвидности.

1.1. Рыночный риск — это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения различных определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки (ключевой, ставки рефинансирования), риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски.

### 1.2 Кредитные риски.

Кредитный риск — это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по сделке. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью, прежде всего в отношении дебиторской задолженности. Руководство оценивает его как низкий, поскольку основные операции приходится на контрагентов с высокой финансовой составляющей.

Ведется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

### 1.3 Риск ликвидности.

Риск ликвидности связан с возможностью общества своевременно и в полном объеме погасить имеющуюся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам, задолженность по полученным долгосрочным займам. Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства.

### 2. Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

Налогообложение в Российском законодательстве, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Общества, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, уверено, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и различия в трактовке могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

### 3. Правовые риски:

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа покупателей вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом услуг и соблюдения исполнения обязательств. Соответственно, репутационные риски отсутствуют.

## 5.4. Иная информация

В 2025 году 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<sup>10</sup>

объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения. Однако это не оказало существенное влияние на финансовое положение и финансовые результаты ООО Специализированный застройщик «МЖК».

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа покупателей вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом услуг. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом, как несущественные.

#### **5.5. События, произошедшие после отчетной даты**

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Общество проводит постоянный мониторинг изменений микро- и макроэкономических условий, а так же их влияние на финансовое положение и результаты деятельности Общества. Существенные события, произошедшие после 31 декабря 2025 года и до даты подписания отчетности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое положение компании, отсутствуют.

Общество на 31.12.2025 не имеет чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности.

«30» марта 2026 г.

Директор

\_\_\_\_\_

Дяденко А.П.