

Приложение № 8
к Федеральному стандарту
бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023
"Бухгалтерская (финансовая) отчетность",
утвержденному приказом
Министерства финансов
Российской Федерации
от 04.10.2023 № 157н

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Организация общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Квартал"

3.1**Выручка**

Тыс.руб

Наименование показателя	за 2025 год	за 2024 год
Вознаграждение заказчика - застройщика	-	32
Реализация построенных квартир	24243	181624
Реализация построенных офисов	5475	4542
Аренда имущества	15675	11047
Реализация земельных участков	-	700
Заготовка пиловочника	4605	3922
Итого доходов по обычным видам деятельности	49998	201867

3.2 Расходы по обычным видам деятельности (себестоимость продаж и управленческие расходы).

Наименование показателя	за 2025 год	за 2024 год
Материальные затраты	43380	120993
Расходы на оплату труда	24450	28801
Отчисления на социальные нужды	5498	5836
Амортизация	6510	11158
Прочие затраты	11722	17726
Итого расходов по обычным видам деятельности	91560	184514

3.3**Коммерческие расходы**

Согласно учетной политике по бухгалтерскому учету организация использует балансовый счет 44 "Расходы на продажу" на котором учитывают услуги, оказанные по поиску покупателей на квартиры, а так же услуги по содержанию квартир и офисов, которые будут реализованы в дальнейшем по договорам купли продажи.

Наименование показателя	за 2025 год	за 2024 год
Коммерческие расходы	214	724

3.4 Основными показателями строки 2340 за 2025 год "Прочие доходы" являются: суммы по продаже Основных средств - 96 417 тыс. руб, списание кредиторской задолженности - 62 894 тыс. руб, реализация земельного участка - 15 000 тыс. руб, прочие 3 844 тыс.руб.

3.5 В группе статей 2350 "Прочие расходы" за 2025 год отражены расходы: на оплату услуг банка - 124 тыс.руб, пени и неустойки по хоз договорам - 2730 тыс.руб, резерв по сомнительным долгам - 86 338 тыс.руб, расходы по ОС 131 729 тыс.руб, операции не принимаемые в

налоговом учете 37 588, прочие - 30 898 тыс.руб.

3.6 В группе статей 2410 "Текущий налог на прибыль" за 2025 год отражена сумма начисленного налога на прибыль за 2025 г сумме 1014 тыс.руб.

3.7 В группе статей 2460 "Прочее" за 2025 год отражены суммы пеней и штрафов, начисленные и перечисленные в бюджет и во внебюджетные фонды 117 тыс.руб

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	за <u>2025</u> г. ²	221	(90)	()	()	()	(42)	()	()	()	()	221	(132)	
	за <u>2024</u> г. ³	221	(48)	()	()	()	(42)	()	()	()	()	221	(90)	
в т.ч оргтехника	за <u>2025</u> г. ²	350	(90)	()	()	()	(42)	()	()	()	()	221	(132)	
	за <u>2024</u> г. ³	221	(48)	()	()	()	(42)	()	()	()	()	221	(90)	

4.2. Наличие и движение инвестиционной недвижимости

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация		
Инвестиционная недвижимость - всего	за <u>2025</u> г. ²	347 445	(84 632)	135593	(289184)	()	(6468)	()	()	135 593	(32 839)	
	за <u>2024</u> г. ³	346 594	(73 516)	908	(57)	()	(11116)	()	()	347 445	(84 632)	

4.3

Финансовые вложения

Тыс.руб

Наименование показателя	период	на начало года	поступило	выбыло	На конец периода
Вклад в УК других организаций	2025 год	5	-	2	3
	2024 год	5	-	-	5

4.4. Запасы

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 <u>год</u> 20 <u>25</u> г. ²	90 999	()	23 969	(87 900)		()	X	X	27 068	()
	за <u>год</u> 20 <u>24</u> г. ³	130 702	()	131 203	(170 906)			X	X	90 999	()
в том числе: сырье и материалы	за <u>год</u> 20 <u>25</u> г. ²	59 883	()	6 328	(47770)		()	()		18 441	()
	за <u>год</u> 20 <u>24</u> г. ³	78 354	()	39 446	(57917)			()		59 883	()
затраты в незавершенном производстве	за <u>год</u> 20 <u>25</u> г. ²	8 501	()		()			()		8 501	()
	за <u>год</u> 20 <u>24</u> г. ³	8 501	()		()			()		8 501	()
готовая продукция	за <u>год</u> 20 <u>25</u> г. ²	22 489	()	17641	(40 131)						()
	за <u>год</u> 20 <u>24</u> г. ³	43721	()	91757	(112 989)					22 489	()
товары	за <u>год</u> 20 <u>25</u> г. ²	126	()		()					126	()
	за <u>год</u> 20 <u>24</u> г. ³	126	()		()					126	()

4.5 Дебиторская задолженность

Тыс.руб

Показатели	на 31.12.2024г	на 31.12.2025г
Дебиторская задолженность за минусом резерва по сомнительным долгам	60790	5991
в т.ч покупатели и заказчики	3102	3027
авансы выданные	3999	1764
прочие дебиторы	53689	1200

4.7 Денежные средства и денежные эквиваленты

Тыс.руб

Наименование показателя	код строки	на 31 декабря 2025г	на 31 декабря 2024г	на 31 декабря 2023г
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5	1014	264
вт.ч денежные средства	1250	5	1014	264

4.8 Прочие оборотные активы

По строке "Прочие оборотные активы" общество отразило стоимость работ по строительству многоквартирных жилых домов, выполненных организацией в качестве застройщика по договорам долевого участия. Учет данных вложений в бухгалтерском учете ведется в разрезе каждого строящегося объекта и учитываются на балансовом счете 76.3.

На конец отчетного периода сумма данных активов составила 597 116 тыс.руб. в т.ч НДС.

4.9 Характеристика уставного капитала

Уставный капитал общества на 31.12.2025г составляет 150 000 тыс.рублей:

размер доли в УК 49,4% , номинальная стоимость доли 74 100 тыс.руб принадлежит Кочурову А.С.

размер доли в УК 49% , номинальная стоимость доли 73 500 тыс.руб принадлежит Васильеву М.А.

размер доли в УК 1,6% , номинальная стоимость доли 2 400 тыс.руб принадлежит Кочуровой Л.М.

4.10 Нераспределенная прибыль

По состоянию на 31.12.2025г сумма на счете 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) составила следующее:

сумма убытка отчетного периода в размере 156 438 тыс.руб

сумма нераспределенной прибыли прошлых лет 67 078 тыс руб

4.11 Краткосрочные заемные средства

Тыс.руб

Наименование	Сальдо на 31.12.2024	Возникло обязательств	Погашено обязательств	Сальдо на 31.12.2025г
Займы	23004	6480	15680	13804
Проценты начисленные по займам	9312	2278		11590
ИТОГО	32316	8758	15680	25394

4.12

Краткосрочная кредиторская задолженность

Показатели	Тыс.руб	
	на 31.12.2024г	на 31.12.2025г
поставщики и подрядчики	99725	32306
задолженность перед персоналом	4282	3068
задолженность по авансам полученным	2850	3052
прочие кредиторы	144091	334461
ИТОГО	250948	372887

4.13

Оценочные обязательства

Наименование	Тыс.руб			
	Сальдо на 31.12.2024	Создано резерва	Использовано резерва	Сальдо на 31.12.2025г
По гарантийному ремонту	1609	157	337	1429
По оплате отпусков и вознаграждений	4181	1070	3839	1412
На оплату штрафных санкций в связи несвоевременной передачей объектов долевого строительства многоквартирных домов	64265		1564	62701
ИТОГО	70055	1227	5740	65542

4.14

Прочие обязательства

4.14.1 Отражены денежные средства в сумме 330 502 тыс.руб., полученные от дольщиков по договорам долевого участия по объекту строительства г. Киров ул.Современная д 13