

**Пояснения
к бухгалтерской отчетности
ООО «Сибирские жилые кварталы»
за 2025 год**

1. Общие сведения

Полное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирские жилые кварталы»

Сокращенное наименование юридического лица:

ООО «СЖК».

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Юридический адрес Общества: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р. пос. Краснообск, ул. Центральная, зд. БV-1, оф.63-73 Фактически Общество находится по адресу: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р. пос. Краснообск, ул. Центральная, зд. БV-1, оф.63-73

Сведения об образовании юридического лица:

Обществу присвоен Основной государственный регистрационный номер 1135476036750, выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия № 54 004805977 от 01.03.2013г.

ООО «СЖК» присвоен ИНН 5433192206, КПП 543301001.

Уставный капитал

Уставный капитал ООО «СЖК» (далее – Общество) составляет 80 000 000 (Восемьдесят миллионов рублей) рублей.

Структура уставного капитала

Наименование организации, ФИО физ.лица	Ед.изм.	Всего	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	Руб.	80 000 000 ,00	100%
В т.ч.:			
Шутов Павел Юрьевич	Руб.	800 000,00	1%
ООО «СЖК ИНВЕСТ»		79 200 000,00	99%

Уставный капитал ООО «СЖК» оплачен полностью.

Основным видом деятельности ООО «СЖК» является деятельность заказчика-застройщика при строительстве жилых домов.

Исполнительный орган ООО «СЖК»: Директор Шутов Павел Юрьевич

Учетная политика

Бухгалтерский учет и составление бухгалтерской отчетности Общества осуществляется согласно законодательству Российской Федерации о бухгалтерском учете, нормативно правовым актам Минфина РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учёта и учетной политики.

Бухгалтерский учет осуществляется специализированной организацией по договору об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета.

Основные средства

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию об основных средствах в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020.

Критериями отнесения имущества в состав основных средств являются условия, перечисленные в п. 4 ФСБУ 6/2020.

Единицей учёта основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определённых самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлѐнных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определённой работы. Комплексом конструктивно сочлѐнных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно. 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. 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.

Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету 01 "Основные средства".

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Активы, в отношении которых выполняется условия, предусмотренные в пункте 4 ФСБУ 6/2020 стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчётности в составе материально-производственных запасов.

Общество разделяет основные средства на следующие группы:

- инвестиционная недвижимость (учитывается на сѐте 03);
- земельные участки
- здания;
- машины и оборудование;
- производственный и хозяйственный инвентарь.

По всем группам основных средств начисление амортизации производится линейным способом, исходя из норм, исчисленных на основе сроков полезного использования объектов. Определение сроков полезного использования объектов

основных средств, включаемых в амортизационные группы». Утвержденной Постановлением Правительства от 01. 01.2002г. №1.

После признания объекты основных средств всех групп оценивается в бухгалтерском учёте по первоначальной стоимости.

Переоценка ОС

Все объекты ОС при вводе в эксплуатацию признаются в учёте по первоначальной стоимости,

Недвижимость, предназначенная для сдачи в аренду, признаётся инвестиционной и учитывается по переоценённой стоимости.

Вложения во внеоборотные активы

Общество формирует в бухгалтерском учёте информацию о капитальных вложениях в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020.

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии ФСБУ 26/2020 затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учёта капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учёте исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчётности.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учёте в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее - фактические затраты). Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

Материально-производственные запасы

Учет сырья и материалов (далее - МПЗ) ведётся в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

К бухгалтерскому учету в качестве МПЗ принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и тому подобное при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- затраты по незавершённому строительству объектов, в соответствии с договорами долевого участия и предназначенных для продажи.
- предназначенные для продажи, включая готовую продукцию и товары;
- используемые для управленческих нужд организации.

Материалы и товары (недвижимость для продажи) учитываются на счетах 10 «Материалы» и 41 «Товары» по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»). Стоимость фактически поступивших в организацию и оприходованных товарно-материальных ценностей отражается на счетах по ценам, установленным поставщиками МПЗ и отраженными в товарных накладных, прочих товаросопроводительных документах.

Фактическая себестоимость МПЗ, приобретенных за плату, включает:

- стоимость материалов по договорным ценам;
- транспортно-заготовительные расходы;
- расходы по доведению материалов до состояния, в котором они пригодны к использованию в предусмотренных организацией целях.

При отпуске всех видов материально-производственных запасов (сырья и материалов, готовой продукции, товаров) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней стоимости.

Товары (недвижимость), предназначенные для продажи, учитываются по фактической стоимости приобретения без учета косвенных налогов, на счете 41 в разрезе наименований.

Признание доходов

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о доходах в соответствии с требованиями приказа Минфина России от 06.05.1999 N 32н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99" (далее ПБУ 9/99).

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика – застройщика. Положительная разница между инвестиционными взносами и инвентарной стоимостью объекта формирует доход заказчика-застройщика и отражается на счете 90 (ПБУ 289, ПБУ 9/99).

Признание расходов

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о расходах в соответствии с требованиями приказа Минфина России от 06.05.1999 N 33н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (далее ПБУ 10/99).

Капитал и резервы

По итогам отчетного периода чистые активы Общества составляют 486 379 тыс. руб., убыток отчетного года составил 11 786 тыс.руб.

Справочно: снижение чистых активов обусловлено списанием накопленной дооценкой внеоборотных активов в связи с вводом в эксплуатацию построенного объекта, убыток отчетного года сформировался в связи с высокими процентными ставками кредита, полученного на строительство объекта.

Общество регулярно проводит анализ ситуации на рынке, т.к. сохраняется неопределённость ведения хозяйственной деятельности в связи с геополитической обстановкой в стране. Общество, как и в предыдущих периодах, сохранило все рабочие места и выплаты сотрудникам, принимает все возможные меры по сохранению коммерческой привлекательности объектов строительства для потенциальных клиентов, несёт накладные расходы по поддержанию процесса строительства.

Заемные средства

На 31.12.2025г. задолженность по полученным кредитам составила 363 018 тыс. руб., выданный в рамках проектного финансирования строительства. Кредит носит долгосрочный характер.

Сведения о выплатах ключевым менеджерам

В течении отчетного периода руководству Общества выплачивалась только заработная плата в размере 1 683 тыс. руб. Выплаты дивидендов не производилось

Информация о прекращении деятельности

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность, предполагается сохранение темпов и объёмов.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества. По предварительному анализу имеется уверенность в дальнейшем улучшении экономических показателей.

По прогнозам экспертов, строительный рынок ждёт стабилизация после нескольких волн краткосрочного ажиотажа.

По результатам анализа признаны рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

По результатам анализа предпринимательских рисков, основываясь на анализе рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности

Таким образом, с учётом вышеуказанных факторов, руководство Общества не ожидает, что макроэкономическая и политическая нестабильность может оказать существенное влияние на его финансовое положение и финансовые результаты.

Информация о расчетах со связанными сторонами

Значительное влияние:

ООО СК «СЖК» выполнило для Общества в 2025г. генподрядные работы на 607 955 тыс. руб. Кредиторская задолженность за выполненные работы на конец года составила 72 006 тыс. руб., в т.ч. НДС, дебиторская задолженность по выданным авансам на конец года составляет 15 607 тыс.руб., в т.ч. НДС

Дебиторская задолженность ИП Шутов П.Ю. по заключенным ДДУ составляет на 31.12.2025 года 114 590 тыс. руб., кредиторская задолженность по прочим расчетам составляет 11 153 тыс. руб.

Дебиторская задолженность ООО «СЖК-А» по заключенным ДДУ составляет на 31.12.2025 года 21 709 тыс. руб.

События после отчетной даты и условные обязательства

В соответствии с п. 3 ПБУ 7/98 событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

В соответствии с п.5 ПБУ 7/98 Общество отразило в отчетности за 2025 год результаты переоценки инвестиционной недвижимости.

В настоящее время Общество производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества. Руководство Общества продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Директор П.Ю. Шутов

«31» марта 2026 года

