

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год (в тыс. руб.)

Полное фирменное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Элеватор. Специализированный застройщик». Сокращенное фирменное наименование ООО «Элеватор».

Бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, принципа непрерывности деятельности, в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами и систематизированную согласно требованиям, установленным Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 4/2023.

1. Основные виды экономической деятельности

1.1. Сведения Общества:

- ИНН/КПП 7453366430/745301001
- ОГРН 1257400025596
- Юридический адрес: 454090, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Свободы, д.77
- Основные виды деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- Среднегодовая численность работающих за 2025 год - 3.
- Уставный капитал 1 310 тыс. руб., единственный участник с долей 100% - Общество с ограниченной ответственностью «Резерв 5. Специализированный застройщик».
- Органами управления Обществом являются: полномочия единоличного исполнительного органа Общества имеет управляющая компания ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» на основании договора на управление № 120 от 20.10.2025 года.

1.2. Изменения в Устав.

Согласно договора о слиянии от 19.06.2025 года Общество с ограниченной ответственностью «Мороз и К» (ИНН 7451105697) и Общество с ограниченной ответственностью «Треол» (ИНН 7453091721) прошли процедуру реорганизации в форме слияния, по результатам которого организовалось Общество с ограниченной ответственностью «Элеватор» (ИНН 7453366430).

Согласно решению №01 Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Элеватор» от 12.11.2025 г. была принята новая редакция Устава. Изменено наименование Общества: Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Элеватор. Специализированный застройщик». Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «Элеватор»

2. Учетная политика. Основные элементы учетной политики Общества

Учетная политика Общества подготовлена с учетом требований Федеральных стандартов бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и в соответствии с иными нормативными актами действующего законодательства и утверждена Приказом от 28.12.2024 N 1928. Руководство деятельностью осуществляет директор управляющей организации ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» Щиголь Александр Степанович (ИНН 720303242970). Полномочия ЕИО переданы по договору управления № 120 от 20.10.2025 г. Бухгалтерский учет осуществляется на основе типового Плана счетов бухгалтерского учета и Инструкции по его применению, утвержденных Приказом Министерства финансов России от 31.10.2000 N 94н, разработаны рабочие Планы счетов бухгалтерского учета, содержащие полный перечень синтетических и аналитических (включая субсчета) счетов, необходимых для ведения бухгалтерского учета имущества, обязательств и хозяйственных операций по основной деятельности. Общество может в течение года уточнять содержание субсчетов, исключать и объединять их, вводить дополнительные субсчета в утвержденный рабочий План счетов бухгалтерского учета. Бухгалтерский учет базируется на использовании автоматизированной системы обработки учетных данных с использованием персональных компьютеров.

Бухгалтерская отчетность поставлена из принципа непрерывности деятельности. Общество намерено и способно продолжать свою деятельность в будущем; факторы, вызывающие сомнения в способности Общества функционировать непрерывно в обозримом будущем, отсутствуют. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Изменения в состав и содержание учетной политики на отчетную дату 2025 года не вносились.

2.1 Основные средства и нематериальные активы

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 40 тыс. руб. К основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, включая все фактические расходы на их приобретение и доведение до состояния, пригодного для эксплуатации.

Срок полезного использования определяется Обществом самостоятельно на дату ввода объекта в эксплуатацию.

Общество применяет линейный метод начисления амортизации по всем видам основных средств в бухгалтерском учете.

Ежегодная переоценка объектов основных средств не проводится.

В составе нематериальных активов отражаются активы, соответствующие критериям и составу, установленным Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Нематериальные активы учитываются в течение всего периода их использования 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.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, внесенных в счет вклада в уставный капитал, определяется исходя из денежной оценки, согласованной учредителями (участниками) Общества.

В целях бухгалтерского учета стоимость объектов нематериальных активов погашается путем начисления амортизации линейным способом - исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, установленной с учетом срока полезного использования этого объекта.

Доходы и расходы от списания нематериальных активов относятся на финансовые результаты Общества в качестве прочих доходов и расходов, если иное не установлено нормативно-правовыми актами о бухгалтерском учете.

Нематериальных активов на отчетную дату 2025 года, на балансе Общества нет.

2.2. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая включает фактические затраты на приобретение.

2.3. Учет запасов

Учет сырья и материалов (далее – материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 г. № 180н.

Запасы, в том числе и товары, принимаются к учету по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

2.4. Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов

Ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008. Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком, как кредиторская задолженность, исходя из сроков погашения, в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам (далее - расходы по займам), являются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору) и дополнительные расходы по займам. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов организации.

2.5. Выручка

Выручка от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг определяется поэтапно (ежемесячно).

2.6. Расходы

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

2.7. Расчеты по налогу на прибыль

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, с применением ПБУ 18/02.

С 01.01.2025 года ставка налога на прибыль 25 процентов (в части Федерального бюджета ставка налога на прибыль составляет 8%, в части бюджетов Субъектов Российской Федерации ставка налога на прибыль составляет 17%).

Бухгалтерская отчетность Общества формируется в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023. Отчетность утверждается единственным участником.

3. Нематериальные активы

Нематериальные активы у Общества отсутствуют.

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	накопленные амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	За 20.10.2025 - декабрь 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 20.10.2025 - декабрь 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 20.10.2025 - декабрь 2025 г.								
	За 2024 г.								
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.								
	За 2024 г.								
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.								
	За 2024 г.								

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.					
	За 2024 г.					
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.					
	За 2024 г.					

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименовани е показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальн ая (переоцененн ая) стоимость	накопленн ые амортизац ия и обесценен ие	поступи ло	списано		амортизац ия	обесценен ие	переоценка		переклассифицировано		первоначальн ая (переоцененн ая) стоимость	накопленн ые амортизац ия и обесценен ие
					первоначальн ая (переоцененн ая) стоимость	накопленн ые амортизац ия и обесценен ие			первоначальн ая (переоцененн ая) стоимость	накопленн ая амортизац ия	первоначальн ая (переоцененн ая) стоимость	накопленн ые амортизац ия и обесценен ие		
Основные средства (за исключением инвестиционн ой недвижимости) - всего	3а 20.10.20 25 - декабрь 2025 г.			30 320			(9 085)						30 320	(9 086)
	3а 2024 г.													
Инвестиционн ая недвижимость - всего	3а 20.10.20 25 - декабрь 2025 г.			98			(98)						98	(98)
	3а 2024 г.													

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

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	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а											
	20.10.2025 - декабрь 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	671		
Неамортизируемые основные средства - всего	20 563		

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			

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.								
	За 2024 г.								
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.								
	За 2024 г.								
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.								
	За 2024 г.								

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.								
	За 2024 г.								
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.								
	За 2024 г.								
	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.								

Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2024 г.		-		-		-		-		-
--	------------	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---

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					
Долгосрчные финансовые вложения - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.		-	2 090		-				2 090	-
	За 2024 г.		-	-		-					-
в том числе: займы выданные	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.		-	2 090		-				2 090	-
	За 2024 г.		-	-		-					-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.		-	-		-					-
	За 2024 г.		-	-		-					-
Итого	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.		-	2 090		-				2 090	-
	За 2024 г.		-	-		-					-

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 20.10.2025 - декабрь 2025 г.			3 634	(3 634)			X	X		
	За 2024 г.							X	X		
в том числе: Сырье и материалы	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.			14	(5)			(9)			
	За 2024 г.										
Незавершенное производство	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.			3 620	(3 629)			9			
	За 2024 г.										
Объекты, подлежащие сносу	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.			2 444						2 444	
	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			
Запасы, находящиеся в залоге, - всего			

7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерской отчетности) по состоянию на 31.12.2025 г. составила 1 669 тыс.руб.
Просроченной дебиторской задолженности со связанными сторонами нет.
Долгосрочной дебиторской задолженности со связанными сторонами нет.

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 20.10.2025 - декабрь 2025 г.										
	За 2024 г.										
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.			1 669						1 669	
	За 2024 г.										
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.			171						171	
	За 2024 г.										
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.			1 188						1 188	
	За 2024 г.										
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.			73						73	
	За 2024 г.										
Расчеты с подотчетными лицами	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.			238						238	
	За 2024 г.										
Итого	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.			1 669					X	1 669	
	За 2024 г.								X		

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	-	-	-	-	-	-

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 20.10.2025 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.	-	20 916	-	29	-	-	20 945
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.	-	334	-	-	-	-	334
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.	-	136	-	29	-	-	165
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.	-	16 279	-	-	-	-	16 279
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.	-	2 000	-	-	-	-	2 000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.	-	109	-	-	-	-	109
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.	-	129	8	-	121
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.	-	129	8	-	121
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

Создано оценочное обязательство по оплате отпусков. Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2025 года. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2025 года будет использован в течение 2026 года.

Ежегодное увеличение величины резерва под отпуска связано со следующими факторами:

1. Увеличение списочного состава приводит к увеличению кол-ва дней для расчета резерва.
2. Увеличение среднего заработка в связи с изменением фонда оплаты труда, в сторону увеличения.

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 20.10.2025 - декабрь 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	14	-
Затраты на оплату труда	1 140	-
Отчисления на социальные нужды	364	-
Амортизация	48	-

Прочие затраты	2 338	-
Итого по элементам	3 904	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 904	-

11. Раскрытие показателей отчета о финансовых результатах

11.1. Выручка

Объем выручки по виду деятельности 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом за 2025 год составляет: 5 061 тыс.руб.

11.2. Себестоимость по видам деятельности:

- 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» - 3 629 тыс.руб.

12. Иная информация

12.1. Событий после отчетной даты, оказывающих влияние на показатели отчетности не произошло.

12.2. Субсидий и государственной помощи в отчетном периоде не было.

12.3. Общество планирует непрерывно осуществлять свою деятельность.

Представитель по доверенности
Хайбрахманова Е.А.