

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Нематериальные активы

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.3. 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	-	-	-

1.4. 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	-	-	-

1.5. 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 нематериальны х активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.6. 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 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. 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	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

2.2. 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 2025 г.	861	(54)	67	-	-	(343)	-	-	-	927	(397)
	3а 2024 г.	-	-	861	-	-	(54)	-	-	-	861	(54)
в том числе: Арендные помещения офиса Пресненская набережная, д.10, блок А.	3а 2025 г.	861	(54)	67	-	-	(343)	-	-	-	927	(397)
	3а 2024 г.	-	-	861	-	-	(54)	-	-	-	861	(54)

2.3. 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	530	807	-
в том числе: Арендные помещения офиса Пресненская набережная, д.10, блок А.	530	807	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
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			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

2.4. 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	-	-	-

2.5. 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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	861	-	-	(861)	-	-
в том числе: Арендуемые помещения офиса Пресненская набережная, д.10, блок А.	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	861	-	-	(861)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

2.6. 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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. 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	-	-	-

4. Запасы

4.1. 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.	13 302	-	12 150	-	-	-	X	X	25 451	-
	За 2024 г.	4	-	13 298	-	-	-	X	X	13 302	-
в том числе:											
Незавершенное производство	За 2025 г.	13 302	-	12 150	-	-	-	-	-	25 451	-
	За 2024 г.	4	-	13 298	-	-	-	-	-	13 302	-

4.2. 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:			
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

5. Дебиторская задолженность

5.1. 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	3а 2025 г.	99 180	-	-	-	(1 859)	-	-	-	-	97 321	-
	3а 2024 г.	-	-	99 180	-	-	-	-	-	-	99 180	-
в том числе: Расчеты по беспроцентным займам (строка 1190)	3а 2025 г.	99 180	-	-	-	(1 859)	-	-	-	-	97 321	-
	3а 2024 г.	-	-	99 180	-	-	-	-	-	-	99 180	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	430 812	-	8 029	-	(19 570)	-	-	-	-	419 271	-
	3а 2024 г.	105 053	-	430 812	-	(105 053)	-	-	-	-	430 812	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	430 143	-	151	-	(11 024)	-	-	-	-	419 271	-
	3а 2024 г.	-	-	430 143	-	-	-	-	-	-	430 143	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	669	-	7 878	-	(8 547)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	105 043	-	669	-	(105 043)	-	-	-	-	669	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	10	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	529 992	-	8 029	-	(21 429)	-	-	X	-	516 592	-
	3а 2024 г.	105 053	-	529 992	-	(105 053)	-	-	X	-	529 992	-

5.2. 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	-	-	-	-	-	-

6. Обязательства

6.1. 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	3а 2025 г.	468	-	-	(281)	-	-	187
	3а 2024 г.	-	468	-	-	-	-	468
в том числе: Расчеты по аренде	3а 2025 г.	468	-	-	(281)	-	-	187
	3а 2024 г.	-	468	-	-	-	-	468
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	438 987	173	-	(1 054)	-	-	438 106
	3а 2024 г.	-	438 987	-	-	-	-	438 987
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	414	-	-	(414)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	414	-	-	-	-	414
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	437 500	-	-	-	-	-	437 500
	3а 2024 г.	-	437 500	-	-	-	-	437 500
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	222	7	-	(230)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	222	-	-	-	-	222
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	246	82	-	-	-	-	328
	3а 2024 г.	-	246	-	-	-	-	246
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	393	83	-	(198)	-	-	278
	3а 2024 г.	-	393	-	-	-	-	393
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	57	-	-	(57)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	57	-	-	-	-	57
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	156	-	-	(156)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	156	-	-	-	-	156
Итого	3а 2025 г.	439 455	173	-	(1 335)	-	X	438 293
	3а 2024 г.	-	439 455	-	-	-	X	439 455

6.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

6.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	122	203	(301)	(25)	-
	За 2024 г.	-	267	(145)	-	122
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	122	203	(301)	(25)	-
	За 2024 г.	-	267	(145)	-	122

7. Обеспечения обязательств

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

8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	2 403	3 039
Отчисления на социальные нужды	456	574
Амортизация	343	54
Прочие затраты	8 947	9 631
Итого по элементам	12 150	13 298
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(12 150)	(13 298)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

9. Государственная помощь

9.1. 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	-	-

9.2. 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.	-	-	-	-

10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДАРС-Реновация» (далее по тексту - ООО «СЗ ДАРС-Реновация», Общество)
ОГРН 1237700908521 от 18 декабря 2023 года

Основным видом деятельности ООО «СЗ ДАРС-Реновация» является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД): 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Органами управления Обществом являются:

Общее собрание участников – высший орган;

Генеральный директор - единоличный исполнительный орган.

Согласно Уставу Общества, Совет директоров (наблюдательный совет) и Коллегиальный исполнительный орган (Правление) не предусмотрены. Ревизионная комиссия отсутствует.

Единственный участник Общества:

Состав учредителей (участников)	Доля в УК, %	Сумма, тыс. руб.
ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	100	10

Лицом, отвечающим за корпоративное управление Обществом и надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности является единственный участник Общества в лице генерального директора и конечного владельца ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» Рябова Дмитрия Александровича.

Единоличный исполнительный орган:

Руководство текущей деятельностью осуществляет единоличный исполнительный орган: Генеральный директор Гурьев Олег Игоревич, назначенный Решением единственного участника №9 от 04.07.2025, ранее С 04.02.2025 Генеральным директором Общества являлся Степанов Александр Алексеевич, назначенный Решением единственного участника № 125 от 28.01.2025 г. (до 04.02.2025 г. Чантурия Манучар Валтерович).

Лицом, ответственным за подготовку данной годовой бухгалтерской отчетности является генеральный директор Общества.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет генеральный директор Общества.

Главный бухгалтер –функцию главного бухгалтера выполняет генеральный директор Общества Гурьев Олег Игоревич

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 2 человек.

Средняя заработная плата за 2025 г составила 138,1 тыс. руб.

Сведения о лицензиях: Общества не имеет лицензий.

11. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, федеральных стандартов и иных нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с концепцией достоверности. Бухгалтерская отчетность отвечает всем условиям достоверности, предусмотренным пунктом 69 ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность".

Существенные отступления от требований применяемой концепции и от правил ведения бухгалтерского учета отсутствуют.

Все стоимостные показатели годовой бухгалтерской отчетности и пояснений к годовой бухгалтерской отчетности, если не указано иное, представлены в тысячах рублей.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества, сформированной Обществом в соответствии с федеральными стандартами, действующими в Российской Федерации.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства:

Актив представляется как оборотный, когда выполняется одно из следующих условий:

- он предназначен для использования (потребления) или продажи в течение обычного операционного цикла или периода не более 12 месяцев. С учетом особенностей деятельности Общества в качестве застройщика период обычного операционного цикла принимается равный 36 месяцам.

- актив предназначен для продажи (внеоборотные активы к продаже);

- актив подлежит погашению в течение обычного операционного цикла (дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения);

- актив подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты (краткосрочные финансовые вложения);

- актив является денежными средствами или денежными эквивалентами, за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование экономическим субъектом, действующие в течение, как минимум, двенадцати месяцев после отчетной даты.

Активы, отличные от указанных выше, а также авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов, представляются в бухгалтерском балансе как внеоборотные.

Обязательство представляется в бухгалтерском балансе как краткосрочное, когда выполняется одно из следующих условий:

- обязательство подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты;

- обязательство связано с обычным операционным циклом независимо от срока погашения (кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы, услуги, авансы и предварительная оплата, полученные от покупателей и заказчиков, обязательства, связанные с оплатой труда работников; обязательства Общества перед дольщиками);

- у организации отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на 12 месяцев после отчетной даты (кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов).

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

Остальные обязательства представлены как долгосрочные.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» 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 факторов хозяйственной деятельности).

Информация об изменении учетной политики

В Учетную политику на 2025 год внесены изменения для приведения в соответствие с требованиями ФСБУ, применяемых, начиная с бухгалтерской отчетности за 2025 год:

- ФСБУ 4/2023 " Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 г. №157н;

- 28/2023 "Инвентаризация", утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.01.2023 г. №4н.

Изменения в учетную политику на 2026 год не вносились.

Информация об изменении показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах

Изменение показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах за 2025 год в связи с изменением Учетной политики не производилось.

Произведено изменение показателей строк 1190 и 1230 бухгалтерского баланса в связи с первым применением при формировании отчетности за 2025 год Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и необходимостью квалифицировать любые активы и обязательства как оборотные или внеоборотные в зависимости от срока обращения (п.13 ФСБУ). Договор беспроцентного займа б/н от 22.01.2024 года, выданный основному обществу ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» до 22.01.2034 года, начиная с отчетности за 2025 год раскрывается в составе внеоборотных активов как дебиторская задолженность

Строка формы	На 31.12.2024 до корректировок (тыс.руб)	На 31.12.2025 после корректировок (тыс.руб)	Изменение (тыс.руб)
1190	-	99 180	99 180
1230	529 992	430 812	(99 180)

Информация об уровне существенности

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях раскрытия показателей в бухгалтерской отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от валюты баланса и информация по нему является существенной в контексте бухгалтерской отчетности, рассматриваемой в целом.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций могут приводиться в бухгалтерском балансе или отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках, если информация по нему не приведена обособленно в бухгалтерской отчетности.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10 %. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Существенная ошибка предшествующего отчетного периода, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

Если влияние существенной ошибки оценить невозможно, то в пояснениях к отчетности указываются причины этого (например, многочисленные расчеты), период, начиная с которого внесены исправления, а также приводится способ исправления.

12. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. нематериальные активы у Общества отсутствуют.

13. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения».

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

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

На 31.12.2025 года Общество не имеет основных средств.

14.ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ АКТИВОМ

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

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 Общество могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

По договорам аренды земельных участков у Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области, расчет арендных платежей производится на основе кадастровой стоимости земельных участков. Таким образом, размер арендной платы не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам, процентным ставкам). Соответственно, Общество не считает такие платежи арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости прав пользования активами (ППА) и обязательств по аренде, а включает такие платежи в текущие расходы либо стоимость других активов.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- 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. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) 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);

- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Организация не переоценивает права пользования активами.

У Общества имеется долгосрочный договор аренды нежилого помещения по адресу: г. Москва, Пресненская набережная, д.10 у ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ», по которому отражено Права пользования активом по строке 1150 Бухгалтерского баланса в размере 530 тыс. руб. и Обязательства по аренде по строке 1450 Бухгалтерского баланса (долгосрочные) в размере 187 тыс. руб., по строке 1550 Бухгалтерского баланса (краткосрочные) в размере 328 тыс. руб. При расчете приведенной стоимости будущих арендных платежей использована ставка 21 %.

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, в 2025 году отражены по строке 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

Показатели	2025 г.	2024 г.
Величина обязательства по аренде	515	714
в т.ч. долгосрочные обязательства (строка 1450 «Прочие обязательства»)	187	468
краткосрочные обязательства (строка 1550 «Прочие обязательства»)	328	246
проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	124	36
доходы и расходы, относящиеся к	-	-

переменным платежам		
затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды	-	-
затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	-	-
информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	67	-

Краткосрочные договоры аренды, по которым не отражаются права пользования активами в учете, у Общества отсутствуют.

Организацией проведена оценка обесценения прав пользования активами на 31.12.2025 год. По результатам такой оценки, формирования резерва под обесценение прав пользования активами не требуется.

15. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. активы, представляющие собой инвестиционную недвижимость, отсутствуют.

16. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. активы, представляющие собой инвестиционную недвижимость, отсутствуют.

17. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы Общества представлены долгосрочным займом, информация о котором раскрыта в разделе «Информация об изменении показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах», «Связанные стороны» и в табличных Пояснениях в разделе «Дебиторская задолженность»

18. ЗАПАСЫ

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией методом ФИФО.

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление.

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) с целью продажи как основной продукции жилых и нежилых помещений и машиномест в составе многоквартирного дома, являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к запасам и учитывается в составе незавершенного производства.

Затраты осуществляются в соответствии с заключенным договором № 97-1023-ОК-1/Н от 17.01.2024 г. с Московским фондом реновации жилой застройки. По настоящему договору ООО «СЗ ДАРС-Реновация» (Застройщик) обязуется передать в собственность Московскому фонду реновации жилой застройки (Приобретателю) Жилые и Нежилые помещения, которые будут созданы Застройщиком в соответствии с положениями вышеуказанного договора, а Приобретатель обязуется принять их по Акту приема-передачи и оплатить за них определенную договором цену. В рамках данного договора в течение

отчетного 2025 года осуществлялся сбор исходно-разрешительной документации, велась разработка проектной документации.

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на конец отчетного периода по материалам и другим материальным ценностям, которые морально устарели, а также полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, индикатором чего может является их срок старения (длительность хранения материальных ценностей, которая соответствует количеству полных месяцев, прошедших с даты их поступления до даты формирования резерва).

Организацией проведена оценка на обесценение запасов и незавершенного производства на 31.12.2025 год. По результатам такой проверки формирование резерва на обесценения не требуется

19.ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ К ПРОДАЖЕ

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. активы, представляющие собой долгосрочные активы к продаже, отсутствуют.

20.НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ

Общество ведет отдельный учет по НДС.

НДС, относимый к деятельности застройщика, результатом которой является будущая готовая продукция, являющаяся объектом обложения НДС и необлагаемая (жилые помещения), учитывается на балансе обособленно в составе показателя «НДС».

В бухгалтерском балансе Общества информация по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость» включает следующие данные:

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Налог на добавленную стоимость (строка 1220) – всего, в том числе :	337	442	-
НДС в части расходов на создание многоквартирного дома	337	337	-
НДС по приобретенным услугам административно-общехозяйственного назначения	-	105	-

21..ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Задолженность покупателей и заказчиков (дольщиков) определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Резерв по сомнительным долгам

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

В связи с отсутствием просроченной дебиторской задолженности, признанной сомнительной, формирование резерва по сомнительным догам на 31.12.2025 г. не требуется.

22. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ.

ИНФОРМАЦИЯ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются: депозиты до востребования и депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее.

В отчете о движении денежных средств суммы НДС отражена свернуто. Сумма НДС отражена в составе показателя строки 4129 "прочие платежи".

Общество в отчете о движении денежных средств включает суммы страховых взносов и НДФЛ, зачтенные с ЕНС в соответствии с представленными уведомлениями об исчисленных суммах налогов, авансовых платежей по налогам, сборов, страховым взносам за отчетный период, в данные по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников».

Ограничения по использованию Обществом денежных средств на 31.12.2025 года отсутствовали.

В отчете о движении денежных средств отражены платежи и поступления от текущих, инвестиционных и финансовых операций Общества.

Денежные средства, отраженные по строке 1250 Баланса, включают в себя:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках - всего	14	2	16
в том числе:			
В расчетном счете	14	2	16
В кассе	-	-	-

23. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛЫ. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ.

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 10 тыс.руб., полностью оплачен.

Добавочный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 105 063 тыс.руб. Добавочный капитал был сформирован за счет вклада в имущество участником Общества в 2023 году (Решение единственного участника Общества № 3 от 26.12.2023 г.)

Резервный капитал Уставом Общества не предусмотрен.

Нераспределенная прибыль:

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2025 год финансовый результат составил: (256) тыс. руб. (убыток).

Возникновение убытка связано с несением текущих расходов, которые не включаются в стоимость будущего объекта недвижимости, а именно: процентные расходы по обязательствам по аренде, расходы на услуги банков.

В 2025 году дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

Чистые активы

Чистые активы	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Активы	543 303	544 851	105 073
Обязательства	438 565	439 857	-
Чистые активы	104 738	104 994	105 073

24.ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ. УЧЕТ ПРОЦЕНТОВ И ЗАЙМОВ

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. К инвестиционным активам может относиться в том числе незавершенное производство продукции при условии, что это производство требует длительного времени и существенных расходов не зависимо от того будут ли они приниматься им к учету контрагентом в качестве внеоборотных активов или нет.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Дополнительные расходы по кредитам и займам включаться в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

Общество производит начисление процентов по полученным кредитам и займам в соответствии с условиями, установленными в договоре кредита и (или) займа, ежемесячно.

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательств

Долгосрчные и краткосрочные заемные средства у Общества по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.

25.КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность Общества перед покупателем (Московским фондом реновации жилой застройки) определена исходя из цен, установленных договором между Обществом и покупателем.

Учет расчетов с бюджетом ведется развернуто по видам налогов и сборов и по ЕНС.

Просроченной кредиторской задолженности у Общества нет. Исполнительные производства и судебные разбирательства, в которых Общество является стороной или участником, отсутствуют.

26.ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 г. № 167н.

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) отпусков работников общества, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов (счет 96).

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Оценочное обязательство на отчетную дату 31.12.2025 г. отсутствует

Условные обязательства и условные активы, информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует. Судебных дел, не завершённых на отчётную дату, в процессе рассмотрения нет.

В 2025 году резерв под условные обязательства не создавался.

27.ПРОЧАЯ ДОЛГОСРОЧНАЯ И КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По строкам 1450 и 1550 бухгалтерского баланса отражены долгосрочные и краткосрочные обязательства по аренде.

28. УЧЕТ ДОХОДОВ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности являются (будут являться):

- доход от передачи жилых и нежилых помещений по договорам долевого участия дольщикам;
- доход от реализации жилых помещений;
- доход от реализации нежилых помещений;

- доходы от сдачи в аренду.

Выручка от продажи товаров, работ, услуг признается методом начисления по мере перехода права собственности на продукцию (товары, работы, услуги) к покупателю, принятия работ заказчиком, фактического оказания услуги исполнителем.

По деятельности заказчика-застройщика выручка отражается (будет отражаться) в соответствии с ценой, зафиксированной в договоре долевого участия после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком по завершении выполнения работы в целом (п. п. 12, 13 ПБУ 9/99).

В случае реализации квартир по договору купли-продажи выручка признаётся (будет признаваться) на дату государственной регистрации перехода права собственности.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием дебиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, реализацией финансовых вложений, прочими доходами.

Выручка за 2025г. отсутствовала.

29. УЧЕТ РАСХОДОВ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Себестоимость продаж отражается по мере признания выручки.

Поскольку Обществом не осуществляется иных видов деятельности, кроме строительства, управленческие расходы в соответствии с пп. г п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы» включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции и признаются одновременно с получением выручки.

Прямые расходы на строительство учитываются в разрезе каждого объекта строительства (номенклатурной группы) на счете 08.76 «Капитальное строительство» по мере их возникновения и до окончания строительства. За объект строительства принимается многоквартирный дом. В бухгалтерской отчетности расходы на создание объектов строительства на продажу отражаются в составе запасов в разделе «Оборотные активы» по строке 1210 «Запасы».

При этом к прямым расходам относятся все расходы на проведение строительных работ и непосредственно связанные с возведением объектов (стоимость принятых подрядных, проектных работ, изысканий, экспертиз, расходы на приобретение и оформление права собственности или аренды на земельные участки, возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве, другие аналогичные).

Косвенные расходы, непосредственно относящиеся к строительству объектов учитываются на счете 20 «Основное производство» (рекламные; командировочные; почтовые; консультационные; юридические; программное обеспечение; амортизация основных средств, используемых для нужд администрации; оплата труда и обязательные страховые взносы управленческого персонала, расходы на содержание офиса и другие).

Расходы по обычным видам деятельности за 2025г. отсутствовали.

30.ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ. ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ.

Проценты к получению			Проценты к уплате		
Наименование дохода	За 2025 г.	За 2024 г.	Наименование расхода	За 2025 г.	За 2024 г.
-	-	-	Процентные расходы (обязательства по аренде)	(124)	(36)
Итого:	-	-	Итого:	(124)	(36)

31.ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В бухгалтерской отчетности прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникшие в результате аналогичных по характеру операций, отражаются свернуто (прибыли и убытки от выбытия разных объектов основных средств, материалов, нематериальных активов; прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов и оценочных обязательств).

В отчетном периоде у Общества прочие доходы, отраженные по строке 2340, представляют собой восстановление оценочных резервов по отпускам.

Расшифровка строки Отчета о финансовых результатах 2350 «Прочие расходы»:
(тыс. руб.)

Вид расходов	2025 год	2024 год
Госпошлина	(147)	-
Услуги банков	(43)	(67)
Санкции по хозяйственным договорам (штрафы, пени, неустойки)	(33)	-
Прочие расходы	(15)	(2)
ИТОГО	(238)	(69)

32. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ И ИНЫЕ АНАЛОГИЧНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Общество ведет бухгалтерский учет постоянных налоговых расходов (ПНР), постоянных налоговых доходов (ПНД), отложенных налоговых обязательств (ОНО), отложенных налоговых активов (ОНА).

Информация о постоянных и временных разницах отражается непосредственно на счетах бухгалтерского учета.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

В бухгалтерском балансе Обществу суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто.

Показатели	За 2025 г.	За 2024 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(337)	(105)
Ставка налога на прибыль	25%	20%
Текущий налог на прибыль (стр.2411), в т. ч.:	-	-
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(85)	(21)
Постоянный налоговый расход (доход)	3	-
Изменение отложенных налоговых активов	73	306
Изменение отложенных налоговых обязательств	8	(280)
Отложенный налог на прибыль (стр.2412)	81	26
Налог на прибыль (стр.2410) = стр.2411+2412	81	26
Эффект от изменения ставки налога (стр. 2412)	-	5

33.ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Связанная сторона (аффилированные лица)	ИНН	Характер отношений	Вид финансово-хозяйственной деятельности
ООО "ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ИНН 7328079149	учредитель, владеет 100% долей Уставного капитала	Предоставление помещения в субаренду, займы
Гурьев Олег Игоревич	ИНН 183111347600	Директор с 11.07.2025	Выплата заработной платы
Степанов Алексей Александрович	ИНН 771602943953	Директор с 04.02.2025 г. по 10.07.2025	Выплата заработной платы
Чантурия Манучар Валтерович	ИНН 771588872923	Директор до 04.02.2025 г.	Выплата заработной платы
РЯБОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ / ИП Рябов Д.А.	ИНН 732600172532	бенефициарный владелец (косвенно (через ООО "Дарс-Девелопмент") владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «СЗ ДАРС-Реновация»)	Займ
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКО- МЕХАНИКА"	ИНН 0274155623	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АКТИВИНВЕСТ"	ИНН 7300012345	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАРС-ВОСТОК"	ИНН 2721255400	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ "АТЛАНТ 27"	ИНН 2700008489	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АРТДЕВЕЛОПМЕНТ"	ИНН 3460081460	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАРС-ХАБАРОВСК"	ИНН 9703092883	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ПРАВДА"	ИНН 9703032563	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было

ООО "УЛЬВЕСТ"	ИНН 7325032199	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АКВИЛОН"	ИНН 7325158184	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ СТРОЙАКТИВ"	ИНН 7325169676	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ РЕНТ-СЕРВИС"	ИНН 7325124442	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Перевод долга
ООО "СЗ СТАНДАРТ-ИНВЕСТ"	ИНН 7325124636	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ИГ ОСНОВА"	ИНН 7329001297	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ СТК"	ИНН 7327033085	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ЦЕНТР-ГАРАНТ"	ИНН 7327033342	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "УЭЦ"	ИНН 7325143220	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ПРОЕКТ-У"	ИНН 9704258436	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО СЗ "ТУРАНСТРОЙ"	ИНН 0276978823	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ВДОХНОВЕНИЕ"	ИНН 9703198390	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ГАРМОНИЯ"	ИНН 9703198375	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом	хоз. операций не было

		- ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	
ООО "СЗ НОВАЯ ЭРА"	ИНН 9703198382	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ВОСТОЧНЫЙ"	ИНН 2700031689	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АРХИТЕКТУРА"	ИНН 7300038400	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ КОМФОРТНЫЙ"	ИНН 9703184809	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ НАДЕЖНЫЙ"	ИНН 9703184799	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АЛЬФА"	ИНН 9703184742	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ЭКО-ГРАД"	ИНН 0274982310	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДОБРЫЙ ДОМ"	ИНН 7300038720	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО ДАРС-РЕНОВАЦИЯ	ИНН 9703166038	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Договор подряда
ООО СЗ "ТИХООКЕАНСКИЙ"	ИНН 2700050353	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ"	ИНН 2700018818	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ЭКОСИТИ" Юридическое лицо ликвидировано 30 декабря 2025 года Прекращение деятельности юридического лица путем реорганизации в форме	ИНН 0274970900	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было

присоединения к ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКО- МЕХАНИКА"			
--	--	--	--

Операции со связанными сторонами в 2025 г. (тыс.руб.)

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2025		Обороты за 2025		Сальдо на 31.12.2025	
Счет	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО "ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ" (Основное Общество)						
80 уставный капитал	-	10	-	-	-	10
76.09 беспроцентный займ б/н от 22.01.2024 до 22.01.2034	99 180	-	-	1 859	97 321	-
76 аренда	-	219	687	468	-	-
76 аренда компенсации	-	3	10	7	-	-
60.01	-	30	108	78	-	-
76.09 прочая	-	3	10	7	-	-
Итого	99 180	265	815	2 419	97 231	10
ООО «ДАРС-Реновация» (Прочие связанные стороны)						
60.02	515 872	-	-	13 076	502 796	-
Итого	515 872	-	-	13 076	502 796	-
ООО «СЗ СТАНДАРТ-ИНВЕСТ» (Прочие связанные стороны)						
60.01	-	383	-	383	-	-
Итого	-	383	-	383	-	-

Операции со связанными сторонами в 2024 г. (тыс.руб.)

Контрагенты	Сальдо на 01.01.2024		Обороты за 2024		Сальдо на 31.12.2024	
Счет	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО "ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ" (Основное Общество)						
80 уставный капитал	-	10	-	-	-	10
75.01	10	-	-	10	-	-
76.09 беспроцентный займ б/н от 22.01.2024 до 22.01.2034	-	-	105 000	5 820	99 180	-
76 аренда	-	-	-	219	-	219
76 аренда компенсации	-	-	-	3	-	3
Итого	10	10	105 000	6 052	99 180	232
ООО «ДАРС-Реновация» (Прочие связанные стороны)						
60.02	-	-	584 703	68 831	515 872	-
Итого	-	-	584 703	68 831	515 872	-
ООО «СЗ СТАНДАРТ-ИНВЕСТ» (Прочие связанные стороны)						
60.01	-	-	-	383	-	383
Итого	-	-	-	383	-	383

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Одной из связанных сторон Общества является основной управленческий персонал (Директор и технический директор). Сумма краткосрочных вознаграждений (подлежащих выплате в течение отчетного периода) составила:

в 2025 г.:

- начисленная заработная плата – 2 485,6 тыс. руб.
- в том числе сумма НДФЛ – 323,1 тыс. руб.
- начисленные страховые взносы – 471,4 тыс. руб

в 2024 г.:

- начисленная заработная плата – 2 936,5 тыс. руб.
- в том числе сумма НДФЛ – 381,7 тыс. руб.

- начисленные страховые взносы – 554,0 тыс. руб.

В 2024-2025 гг. долгосрочные вознаграждения (в том числе платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договора негосударственного пенсионного обеспечения); платежи, направленные на обеспечение пенсии и других социальных гарантий по окончании трудовой деятельности; вознаграждение в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе и иные долгосрочные вознаграждения) отсутствуют.

34.ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Сегмент считается отчетным, если активы сегмента составляют не менее 10 процентов суммарных активов всех сегментов.

Основой выделения сегментов является организационная структура Общества. В 2025 году у Общества отсутствуют отчетные сегменты.

35. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не предусматривает прекращение деятельности такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов.

36.НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Общество осуществляло свою деятельность в 2025 году под влиянием комплекса факторов экономического и иного характера: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Общество постоянно следит за развитием ситуации в стране и в мире, прикладывает максимум усилий для минимизации последствий влияния вышеуказанных факторов.

Общество отмечает, что влияние вышеуказанных факторов экономического и иного характера и связанные с этим экономические последствия не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность.

Общество подтверждает, что последствия воздействия вышеуказанных факторов не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год.

Общество в 2026 году продолжает свою деятельность и принимает все необходимые меры по минимизации воздействия вышеуказанных факторов на деятельность Общества.

События и условия, в отношении которых имеется существенная неопределённость, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

37.ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном и предшествующих периодах Общество не получало государственной помощи.

38.ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не осуществляло деятельность с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями путем объединения вкладов и (или) совместных действий без образования юридического лица.

39. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

Сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов в отчетном и в предшествующем периодах не пересматривались.

Изменения оценочных значений, повлиявшие на бухгалтерскую отчетность за отчетный период, раскрыты в соответствующих разделах данных Пояснений.

40. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риска, которые могут повлиять на деятельность Общества, можно определить следующие:

Страновые и региональные риски:

Общество осуществляет основную деятельность на территории города Москва, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Общество оценивает влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, санкционной политики в отношении России и связанные с этим последствия на финансовое состояние и результат финансовой деятельности Общества в обозримом периоде как не существенное. Общество считает, что данное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Финансовые риски:

Рынок жилья крайне тесно привязан к стабильным доходам населения, так как основная масса жилья продается с привлечением заемных банковских средств (оформлением ипотеки). Поэтому, любая нестабильность в экономике, сказывающаяся на снижение доходов населения, негативно может повлиять на такой сектор экономики как продажи недвижимости. В связи с чем, для возможности сохранения рынка в строительной отрасли, не исключен риск снижения ликвидности по продажам Общества.

Правовые риски:

Определенные риски возникают и по причине несовершенства судебной системы в Российской Федерации и отсутствии единой позиции у различных судебных органов по одним и тем же спорным вопросам, в том числе вопросам по налогообложению. Российское право не является прецедентным, поэтому прецеденты, созданные в ходе предыдущих судебных разбирательств, не влияют на ход рассмотрения алогичных дел в других судах.

Другие риски:

Деятельность Общества в области строительства может быть сопряжена с неблагоприятным влиянием многих факторов, включая поломку или отказ оборудования, возможные проблемы на уровне технологических процессов, трудовые споры, погодные условия и т.п. С целью снижения подобного рода рисков Общество осуществляет постоянный контроль над деятельностью подрядных организаций.

В 2025 г. влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, не привели к ухудшению финансового положения организации.

Руководство организации уверено в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно как минимум 12 месяцев после подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год.

41. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2025 году не было.

42. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенные события после отчётной даты, требующие отражения в бухгалтерской отчётности или раскрытия информации о них отсутствуют.

Генеральный директор

Гурьев О.И.

30 марта 2026 г.