

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ДЕВЕЛОПЕР ЮНИОН»**

---

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025  
и отчету о финансовых результатах за 2025 год**

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, ООО «Девелопер Юнион» (далее – «Общество») руководствовалось:

- Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н;
- иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах организации сформированы Обществом по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

**1. Краткая характеристика деятельности организации**

- 1.1. Сокращенное наименование – ООО «Девелопер Юнион»
- 1.2. Юридический адрес: 127495, г. Москва, Дмитровское шоссе, Д. 163А, К. 1, этаж 3, пом. Е6А
- 1.3. Дата государственной регистрации – 07.12.2005
- 1.5. Численность сотрудников – 1

**2. Уставный капитал составляет 10 000 рублей**

Участником Общества является ООО «ГАЛЕРЕЯ ЮГО-ЗАПАД» с долей 100 процентов.

**3. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:**

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде - Подготовка строительной площадки (код ОКВЭД 43.12).

**4. Сведения о руководстве и главном бухгалтере**

Генеральный директор и главный бухгалтер Общества -Александров Алексей Михайлович.

## **5. Информация об учетной политике**

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

### **Порядок и способ ведения бухгалтерского учета**

Бухгалтерский учет ведется генеральным директором.

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия» (версия 8.3).

Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утвержденным Приказом Минфина России от 16.04.2021 № 62н.

Для оформления фактов хозяйственной жизни используются унифицированные формы первичных учетных документов.

При отсутствии унифицированных форм применяются формы документов, разработанные организацией и содержащие обязательные реквизиты, указанные в ч. 2 ст. 9 Федерального закона «О бухгалтерском учете» (ст. 9 Закона № 402-ФЗ).

### **Учет основных средств**

Актив, удовлетворяющий условиям 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств (далее – ОС), если его стоимость превышает 100 000 рублей (п. 4 ФСБУ 6/2020).

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 30 процентов первоначальной стоимости основного средства (п. 10 ФСБУ 6/2020).

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС (п. 7 ФСБУ 6/2020, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018).

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020).

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, бывших в эксплуатации, учитывается срок их фактического использования у предыдущих собственников на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если

разница составляет более 50 процентов соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 6/2020).

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС: здания, строения, помещения.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (п. 13 ФСБУ 6/2020).

Фактические затраты, связанные с осуществлением капитальных вложений в несколько объектов основных средств, распределяются пропорционально доле стоимости каждого из этих объектов в общей стоимости объектов с учетом принципа рациональности (п. 14.1 ФСБУ 26/2020).

Проверка ОС на обесценение проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря (п. 38 ФСБУ 6/2020) при наличии признаков обесценения.

Проверка капитальных вложений на обесценение проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря (п. 17 ФСБУ 26/2020) при наличии признаков обесценения.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).

Объекты основных средств, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом (п. 40 ФСБУ 6/2020).

## **Запасы**

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (далее - ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются (п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов).

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов (п. 7.1 ПБУ 1/2008).

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется в момент отпуска материала (скользящая оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска (пп. «б» п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов или чистая стоимость их продажи.

Чистая стоимость продажи запасов определяется как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовке к продаже и осуществления продаж.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов, приводящим к формированию оценочного резерва под обесценение запасов. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. При выбытии запасов, по которым ранее был сформирован резерв под обесценение, резерв подлежит восстановлению. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются и отражаются в учете по стоимости их приобретения. При продаже товаров их стоимость списывается в оценке по средней себестоимости.

По сырью и материалам, которые используются при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), а также по незавершенному производству и полуфабрикатам, резерв под обесценение запасов создается только в случае, когда чистая возможная цена продажи такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (п. 8 ФСБУ 5/2019).

### **Финансовые вложения**

Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг (п. 9 ПБУ 19/02).

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов (расходов) в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода (п. 22 ПБУ 19/02).

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п. 26 ПБУ 19/02).

### **Доходы, расходы**

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

### **Расчеты по налогу на прибыль**

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете (абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных налоговых расходах и доходах, а также отложенных налоговых обязательствах и активах, сформированных в бухгалтерском учете (п. 22 ПБУ 18/02).

## **Бухгалтерская отчетность**

Промежуточная бухгалтерская отчетность не составляется.

Информация об основных средствах, нематериальных активах, капитальных вложениях Общества раскрывается в бухгалтерской отчетности в сокращенном объеме (п. 3 ФСБУ 6/2020, п. 3 ФСБУ 14/2022, пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020).

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 детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если он составляет 5 % и более от детализируемого. Показатели, составляющие менее 5 % от детализируемого, приводятся обособленно, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения (п. 10, п. 69 ФСБУ 4/2023).

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС включаются в показатель основных средств бухгалтерского баланса и в случае существенности расшифровываются в пояснениях (п. 9 ФСБУ 4/2023).

В отчете о финансовых результатах Организация показывает развернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы (п. 28 ФСБУ 4/2023).

Денежные потоки Организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки по налогу на добавленную стоимость в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

## **6. Инвентаризация активов и обязательств**

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации в случаях, когда проведение инвентаризации обязательно, и в порядке, определенном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49 (ст. 11, 30 Закона № 402-ФЗ, п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н).

Организация применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденное Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н, с 1 января 2025 года.

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

#### **7. События после отчетной даты**

События после отчетной даты 31 декабря 2025 года, которые могли бы оказать существенное влияние на хозяйственную деятельность и финансовое положение Общества, отсутствуют.

#### **8. Соблюдение принципа непрерывности деятельности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Общество продолжает выполнять договорные обязательства перед контрагентами. Заработная плата выплачивается работникам своевременно, простоев нет. Результаты анализа финансово-хозяйственной деятельности позволяют уверенно утверждать, что у Общества имеются все необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение, как минимум, следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности Общества является обоснованным.

Генеральный директор Александров А.М.

31 марта 2026 года

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 доведенные 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.	2 519 -	- -	101 153 2 519	(95 153) -	- -	- -	- -	- -	8 519 2 519	- -	
в том числе:												
Паи	За 2025 г. За 2024 г.	19 -	- -	10 19	10 -	- -	- -	- -	- -	19 19	- -	
Долговые ценные бумаги	За 2025 г. За 2024 г.	2 500 -	- -	101 143 2 500	(95 143) -	- -	- -	- -	- -	8 500 2 500	- -	
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	2 519 -	- -	101 153 2 519	(95 153) -	- -	- -	- -	- -	8 519 2 519	- -	

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	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 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	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам				
							на расходы	восстановление резерва	на конец периода							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	63 572	-	95 644	-	(112)	-	-	-	159 063	-	-	-	159 104	-	
	За 2024 г.	74 127	-	638	-	(11 188)	(5)	-	-	63 419	-	-	-	63 572	-	
в том числе:																
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	27	-	-	-	(27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	63 419	-	95 644	-	-	-	-	-	159 063	-	-	-	159 063	-	-
	За 2024 г.	74 064	-	488	-	(11 128)	(5)	-	-	63 419	-	-	-	63 419	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	3	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	25	-	-	-	(25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	150	-	150	-	(109)	-	-	-	41	-	-	-	150	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	3	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-
	За 2024 г.	8	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	159 104	-	-
Итого	За 2025 г.	63 572	-	95 644	-	(112)	-	-	-	159 063	-	-	X	159 104	-	-
	За 2024 г.	74 127	-	638	-	(11 188)	(5)	-	-	63 419	-	-	X	63 572	-	-

### 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	-	-	-	-	27	27
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	27	27

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	17 853 15 970	2 002 1 883	-	-	-	19 855 17 853	
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	17 853 15 970	2 002 1 883	-	-	-	19 855 17 853	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	7 696 7 032	1 411 1 086	-	(422)	-	9 107 7 696	
в том числе:								
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- 185	-	-	(185)	-	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	- 125	-	-	(125)	-	-	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	7 658 6 586	1 369 1 072	-	-	-	9 027 7 658	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	14 -	25 14	-	-	-	39 14	
Расчеты по ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	- 86	-	-	(86)	-	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	24 41	17	-	-	-	41 24	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	9 25 549	-	-	9	-	-	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	23 002 23 002	3 413 2 969	-	(422)	-	28 962 25 549	

### 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	погашено	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	как избыточная сумма	- -

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	1 656	1 656
Отчисления на социальные нужды	423	303
Амортизация	-	-
Прочие затраты	6	78
Итого по элементам	2 085	2 037
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 085	2 037