

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЗНАМЕНСКОЕ" за 2025 год.**

1. Общие сведения

Полное/сокращенное наименование Общества: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЗНАМЕНСКОЕ"/ ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЗНАМЕНСКОЕ", ОГРН: 1247700431153.

Основным видом экономической деятельности Общества является: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025 составил 10 000 рублей, на 31.12.2024 г. – 10 000 рублей.

Органы управления Обществом:

Высший орган управления - общее собрание участников Общества.

Единоличный исполнительный орган - генеральный директор Общества.

Среднесписочная численность сотрудников Общества по состоянию на 31.12.2025 - 0 человек.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, действующими в Российской Федерации.

2. Основные положения учетной политики

2.1 Аренда

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, которая определена как ставка, по которой организация может привлечь кредитные средства от кредитных организаций.

2.2 Запасы

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Объекты недвижимости (земельные участки, здания, сооружения), приобретаемые Обществом с целью последующей реализации, учитываются в составе запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019. Учет осуществляется:

- на счете 41 «Товары» — для готовых к реализации объектов;
- на счете 20 «Основное производство» — в период подготовки объекта к продаже.

Фактическая себестоимость объектов недвижимости, предназначенных для продажи, включает:

- цену приобретения;
- расходы на реконструкцию, ремонт, достройку;
- расходы на подготовку к продаже;
- иные затраты, непосредственно связанные с доведением объекта до состояния, пригодного для реализации.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд Общества. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности и тому подобное. При этом затраты, которые должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Общество проверяет запасы на обесценение ежегодно по состоянию на 31 декабря. В случае обнаружения признаков обесценения запасов создается резерв под снижение стоимости материалов. Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

При отпуске запасов в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости. Производство работ и услуг в Обществе не носит массового производства, а является единичным производством конкретной работы/услуги по отдельным договорам.

Незавершенное производство отражается и формируется в бухгалтерском учете по фактическим производственным затратам по каждому отдельному Проекту.

Единицей учета незавершенного производства является совокупность затрат, понесенных на выполнение отдельного заказа до момента признания выручки по данному Проекту.

Организация не создает резерв на обесценение по незавершенному производству по конкретным заказам, выполненным в рамках заключенных договоров с заказчиками, и по которым предполагается их окончательное выполнение и сдача заказчику в последующие периоды.

2.3 Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств учитываются: денежные средства на расчетных счетах, на валютных счетах и в кассе организации.

Денежными эквивалентами являются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

В составе денежных эквивалентов учитываются:

- денежные средства, размещенные на счетах в кредитных организациях на условиях «овернайт»;

- денежные средства, размещенные на депозитных счетах в кредитных организациях «до востребования», с условием досрочного расторжения договора, независимо от срока размещения;

- краткосрочные депозиты (со сроком размещения до 3-х месяцев).

Денежные эквиваленты отражаются в Отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от текущих операций. Денежные эквиваленты, отражаются в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

2.4 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.

В бухгалтерской отчетности задолженность по кредитам и займам представляется как краткосрочная, если срок погашения не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Обязательства по кредитам и займам, отличные от указанных выше, представляются как долгосрочные.

Учет процентов осуществляется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Проценты по заемным средствам, привлеченным для приобретения и подготовки объектов недвижимости, предназначенных для продажи, включаются в стоимость таких объектов при условии, что:

- объект требует времени для подготовки к продаже;
- заемные средства используются для финансирования данного объекта.

Капитализация процентов прекращается с момента готовности объекта к продаже.

Проценты, не связанные непосредственно с приобретением и подготовкой объектов недвижимости к продаже, признаются прочими расходами.

2.5 Расходы

Бухгалтерский учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. №33н.

Расходы отражаются в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной, иное). Расходы признаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Прочие расходы не показываются в отчете о прибылях и убытках развернуто по отношению к соответствующим доходам, если доходы и связанные с ними расходы, возникшие в результате одного и того же факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения Общества, и, если соответствующие правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов.

2.6 События после отчетной даты

Учет событий после отчетной даты осуществляется на основании Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденного приказом

Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

События после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество ведет свою деятельность, раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

2.7 Инвентаризация

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.01.2023 № 4н.

Порядок и сроки проведения, перечень имущества и обязательств, подлежащих инвентаризации, устанавливаются приказом генерального директора. Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению генерального директора.

Для проведения инвентаризаций инвентаризационная комиссия не назначается, учитывая, что работниками экономического субъекта являются только руководитель - генеральный директор (п. 22. а) ФСБУ 28/2023).

Результаты инвентаризации оформляются документами, содержащими следующие обязательные реквизиты: название объектов инвентаризации, их идентификационные сведения; количество и сумма по номенклатуре и в единицах измерения, по которым их приняли на учет; дата, на которую проводится инвентаризация; подписи руководителя и, при наличии, других лиц (главного бухгалтера).

2.8 Бухгалтерская отчетность

Показатель отчетности является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет не менее 10% от показателя раздела баланса. Показатели, составляющие менее 10% от показателя раздела баланса, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

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

Обществом с 2025 г. применяется Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации от 4 октября 2023 г. N 157н В случае если применяемый в отношении обязательной статьи рациональный способ бухгалтерского учета заключается в не формировании данных, Общество проставляет по этой строке прочерк и не удаляет строки формы (ввиду отсутствия технической возможности исключения строки из формы). (п. п. 9, 66 ФСБУ 4/2023, Рекомендация Р-168/2025-КпР "Несущественная статья минимального перечня" Фонд "НРБУ "БМЦ").

3. Информация об отдельных показателях финансово-хозяйственной деятельности Общества

Общество применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность. Общество не применяет - ПБУ 18/02, ПБУ 8/2010, ПБУ 11/2008, ПБУ 12/2010.

3.1 Раскрытие информации по существенным показателям бухгалтерского баланса

В Бухгалтерском балансе отсутствуют следующие показатели:

- нематериальные активы
- основные средства
- инвестиционная недвижимость
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства
- долгосрочные активы к продаже
- оценочные обязательства
- НДС по приобретенным ценностям

Денежные средства представляют собой остаток средств на расчетных счетах в банке и составляет 277 тыс. руб.

В составе запасов Общество учитывает объекты, приобретенные для последующей продажи, а именно земельные участки на сумму 144 007 тыс. руб., а также объект недвижимости, требующий подготовки для последующей реализации на сумму – 305 883 тыс. руб.

На отчетную дату объект недвижимости и затраты по доведению его до состояния для последующей реализации, в том числе проценты по займам в сумме 36 807 тыс. руб., учитываются в составе запасов как незавершенное производство.

На отчетную дату итоговая стоимость всех объектов составила - 449 890 тыс. руб.

Капитал Общества по состоянию на 31.12.2025г. состоит из показателей Уставного капитала - 10 тыс. руб. и непокрытого убытка – 22 977 тыс. руб., на 31.12.2024 – показатель Уставного капитала - 10 тыс. руб., непокрытый убыток – 1 716 тыс. руб.

Финансовый результат Общества обусловлен длительным сроком подготовки актива к продаже, в результате реализации которого Общество намерено получить прибыль.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности отражена в таблице 1.

Информация о наличии и движении обязательств (за исключением оценочных обязательств) отражена в таблице 2.

Данные по концу 2024 г. в части остатка долгосрочных и краткосрочных займов были скорректированы, в связи с обнаружением небольшой ошибки технического характера.

Финансовые вложения отсутствуют.

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
			поступило	списано	
		по условиям договора	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	по условиям договора
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	16 803	54	(16 748)	108
	За 2024 г.	-	254 843	(238 040)	16 803
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	16 550	51	(16 550)	51

	За 2024 г.	-	254 590	(238 040)	16 550
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	11	2	-	13
	За 2024 г.	-	11	-	11
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	242	-	(198)	44
	За 2024 г.	-	242	-	242
Итого	За 2025 г.	16 803	54	(16 748)	108
	За 2024 г.	-	254 843	(238 040)	16 803

2. 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		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	Погашено	Переведено в краткосрочные	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	296 673	-	-	(53 633)	243 040	
	За 2024 г.	-	296 673	-	-	296 673	
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	243 040	-	-	-	243 040	
	За 2024 г.	-	243 040	-	-	243 040	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	5 580	224 990	-	(370)	230 200	
	За 2024 г.	-	5 580	-	-	5 580	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	370	34 523	-	(370)	34 523	
	За 2024 г.	-	370	-	-	370	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	5 000	-	-	-	5 000	
	За 2024 г.	-	5 000	-	-	5 000	
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	123 008	-	-	123 008	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	66 714	-	-	66 714	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	211	745	-	-	956	
	За 2024 г.	-	211	-	-	211	
Итого	За 2025 г.	302 253	224 990	-	(370)	(53 633)	473 241
	За 2024 г.	-	302 253	-	-	-	302 253

3.2 Показатели отчета о финансовых результатах

В отчете о финансовых результатах отсутствуют следующие показатели:

- выручка
- себестоимость продаж
- коммерческие расходы
- доходы от участия в других организациях
- налог на прибыль организаций
- прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности
- результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)
- результат прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)
- налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов
- результат прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)

Расходы по обычным видам деятельности представляют собой управленческие расходы в размере – 9 006 тыс. руб.

Проценты по займам, полученным за 2025 год составили – 48 904 тыс. руб., из которых 36 807 тыс. руб. отнесено на стоимость инвестиционного актива, а 12 097 тыс. руб. отнесено на прочие расходы Общества.

Прочие доходы - проценты к получению, которые составили 3 тыс. руб.

Прочие расходы включают в себя расходы на услуги банков 59 тыс. руб., а также на юридические услуги и пени в совокупности 102 тыс. руб.

Финансовый результат отчетного года обусловлен начислением процентов по заемным обязательствам и отсутствием выручки по основному виду деятельности, так как Общество находится в стадии развития.

3.4. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

3.5. Страновые и региональные риски.

Общество осуществляет деятельность в Российской Федерации, поэтому является подверженным рискам, применимым для государства. Введение внешних санкций в отношении Российской Федерации не оказало в 2025 году значимого отрицательного влияния на деятельность Общества. Общество продолжит мониторинг потенциального влияния событий, связанных с введением дополнительных внешних санкций в отношении Российской Федерации на деятельность Общества и предпримет все возможные шаги для смягчения любых последствий.

Руководством Общества проведена оценка способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Генеральный директор _____

Дата 31.03.2026 г.

