

# **ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД.**

ООО Сибпромстрой №16 ОГРН 1058602077478 ИНН 8602248067 КПП 503201001 ОКПО 42177184  
ОКФС 16 ОКЕИ 384

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской годовой отчетности ООО Сибпромстрой №16 (далее «Общество»). Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

## **1. Общая информация**

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению общим собранием участников, срок утверждения еще не определен.

Адрес: 143002, Московская область, г.о. Одинцовский, г.Одинцово, ул. Западная, д. 7, стр. 6, оф. 207

Среднесписочная численность на 31.12.2025 1 чел., 31.12.2024г. 1 чел., 31.12.2023 г. 1 чел.

### **1.1 Основной вид деятельности**

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2)

### **1.2 Структура уставного капитала**

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 000 руб.

### **1.3 Информация об органах управления**

Органами управления Обществом являются:

- Общее собрание участников Общества.
- Исполнительный единоличный орган-директор.

Высший орган Общества – Общее собрание участников Общества

Единоличный исполнительный орган Общества Директор Орешко Андрей Андреевич (Протокол №1 от 09.06.2023) с 13.06.2023 по настоящее время

### **1.4 Информация об аудиторе**

Аудитор Общества ООО «ЮФА Консалтинг» ОГРН 1028600607661 является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (свидетельство №15838 от 24.01.2020г.)

## **2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

### **2.1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и

бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же законом и стандартами.

В соответствии с п. 1 ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

В целях классификации активов и обязательств в бухгалтерском балансе продолжительность обычного операционного цикла была определена Обществом, равной двенадцати месяцам.

При формировании учетной политики за отчетный год Общество исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость сокращения деятельности, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

## **2.2. Нематериальные активы**

Учет НМА ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 14/2022 "НМА" и 26/2020 "Капитальные вложения". Стоимостной лимит установлен в размере 100.000 руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года у Общества отсутствуют нематериальные активы.

## **2.3. Основные средства**

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 N 204н.

Стоимостной лимит основных средств, начиная с 2023 года в бухгалтерском учете лимит установлен 100.000 руб.

### **Оценка основных средств при принятии к учету.**

Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных Обществом за плату, формируется по фактическим затратам и включает в себя расходы на строительство и приобретение основных средств, за исключением возмещаемых налогов.

**Способ начисления амортизационных отчислений по основным средствам** осуществляется линейным методом в целях бухгалтерского учета. Начисление амортизации по объекту основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п. 33 ФСБУ 6/2020).

**Переоценка стоимости основных средств** в Обществе не производится.

**Срок полезного использования** объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету самостоятельно, исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, ожидаемого срока использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, а также нормативно - правовых ограничений.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости за вычетом начисленной амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценке объектов основных средств.

**Расходы на проведение ремонта**, техосмотра, техобслуживания объекта основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, признаются существенными, если их величина превышает 75% от первоначальной стоимости основного средства (п. 10 ФСБУ 6/2020).

## **2.4. Запасы**

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 15.11.2019 № 180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы»

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для перепродажи.

В соответствии с п.9 ФСБУ 5/2019 «Запасы» материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Товары учитываются по фактической себестоимости, которая включает затраты, связанные с приобретением и транспортировкой. (п. 10-12 ФСБУ 5/2019 "Запасы").

Оценка материально-производственных запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по средней себестоимости. (п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы").

Общество, при осуществлении торговой деятельности, затраты по заготовке и доставке товаров до центральных складов (баз), производимые до момента их передачи в продажу, учитываются в фактическую себестоимость товаров.

Товары, приобретенные Обществом для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения.

Материально-производственные запасы, переданные в залог, отражаются за балансом исходя из количества и стоимости на отчетную дату по данным балансового учета.

Резерв под обесценение запасов создается на основании п. 30 ФСБУ 5/2019.

## **2.5. Дебиторская и кредиторская задолженность**

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов. Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по

каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

## **2.6. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

## **2.7. Порядок создания резервов**

Учетной политикой Общества предусмотрено создание следующих резервов:

- Резерв под обесценение запасов.
- Резерв по сомнительным долгам.
- Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

Определение величины оценочного обязательства по оплате отпусков работников производится в соответствии с пунктом ПБУ 8/2010, пункт 7 ПБУ 1/2008 в следующем порядке: оценочное обязательство на оплату отпусков исчисляется ежемесячно по каждому сотруднику.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков за период работы в Обществе на отчетную дату и среднедневной заработной платы.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

Вышеуказанные оценочные обязательства признаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на отчетную дату.

## **2.8. Порядок учета кредитов и займов**

Общество осуществляет привлечение кредитных и заемных средств.

## **2.9. Порядок формирования доходов**

Признание выручки от продажи.

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

## 2.10. Порядок формирования расходов

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

В качестве прочих расходов учитываются расходы, связанные с получением прочих доходов.

## 2.11. Инвентаризация имущества и обязательств

Инвентаризация основных средств в соответствии с Учетной политикой Общества проводится 1 раз в 3 года. Инвентаризация материально - производственных запасов и обязательств проводится ежегодно до 31 декабря отчетного года.

## 3. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### 3.1 Изменение учетной политики

В 2025 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество изменило представление в бухгалтерском балансе части информации, а именно введена дополнительная детализация показателей следующих строк в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах:

Строка	Дополнительная детализация показателей, (подстроки)
1150 «Основные средства»	11501 «Основные средства в организации» 11502 «Права пользования активами»
1210 «Запасы»	12101 «Инвестиционный контракт»
1230 «Дебиторская задолженность»	12301 «Расчеты с покупателями и заказчиками» 12302 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»
1450 «Прочие долгосрочные обязательства»	14501 «Долгосрочные обязательства по аренде»
1520 «Кредиторская задолженность»	15201 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» 15202 «Расчеты с разными дебиторами кредиторами»
2110 «Выручка»	21101 «Услуги застройщика»
2320 «Проценты к получению»	23201 «Проценты по банковским депозитам»
2330 «Проценты к уплате»	23301 «Проценты по кредиту» 23302 «Проценты по аренде»

#### 4. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

##### 4.1 Основные средства

Информация об основных средствах приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на странице в таблицах 4.1, 4.2, 4.3, «Основные средства».

##### 4.2 Запасы

В составе запасов по строке 1210 формы 1 отражены следующие активы:

Показатели, тыс. руб.	2025	2024	2023
Затраты по инвестиционному контракту	3 477 949	1 475 398	1 281 413

В составе запасов отражены расходы Застройщика по инвестиционному контракту № №И1-2023-М ОТ 18.07.2023 (с последующими доп соглашениями) (ЖК Мытищи) в соответствии с которым ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» выступает в качестве Инвестора, а Общество- в качестве застройщика, который обязуется организовать и осуществить капитальное строительство объекта в срок и в соответствии с условиями контракта. Экономия застройщика подлежит возврату Инвестору после окончания строительства. Информация о запасах приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на странице в таблицах 6. «Запасы».

##### 4.3 Информация об остатках и движении дебиторской задолженности

Показатели, тыс. руб.	2025	2024	2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	300	300	300
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	34 625	58 489	53475
Расчеты по налогам и сборам	78		
Сальдо по ЕНС	86	180	479
Расчеты с персоналом по оплате труда	53	53	53
Расчеты с персоналом по прочим операциям	37	37	37
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	24	30	
<b>Итого</b>	<b>35204</b>	<b>59098</b>	<b>54577</b>

Состав дебиторской задолженности Общества по видам раскрыт в таблице 7.1 Дебиторская задолженность.

##### 4.4 Денежные средства

Общество размещает денежные средства на специальных, депозитных банковских счетах сроком не более трёх месяцев. По строке 1250 формы 1 отражены денежные средства и денежные эквиваленты:

Показатели, тыс. руб.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
Расчетные счета	2 531	265
Депозитные счета		1300
Итого:	2 531	1 565

Информация о денежных средствах приведена в форме 4 «Отчет о движении денежных средств».

По строке 4119 «Прочие поступления» формы отчета о движении денежных средств отражены ниже:

Показатели, тыс. руб.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
По инвестиционному контракту		100 407
<b>Итого:</b>		<b>100 407</b>

По строке 4129 «Прочие платежи» формы отчета о движении денежных средств отражены ниже:

Показатели, тыс. руб.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
Прочие налоги и сборы	83	2
Комиссия банка	39	8 355
Госпошлина		286
Прочее	48	
По инвестиционному контракту	28 901	
<b>Итого</b>	<b>29 071</b>	<b>8 643</b>

#### 4.5 Уставный капитал и резервы

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10.000 руб.

Резервный капитал составляет на 31.12.2025 – 0 руб.

#### 4.6 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

За 2025 год получен убыток в размере 76 532 тыс. руб.

#### 4.7 Кредиторская задолженность

По строке 1520 формы 1 указана кредиторская задолженность:

Показатели, тыс. руб.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	535 360	263 265
Расчеты по налогам и взносам	36	45
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	49	54
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	990 780	3 342 172
<b>Итого</b>	<b>1 526 226</b>	<b>3 605 536</b>

Информация об остатках и движении обязательств приведена в таблице 8.1 Обязательства.

#### 4.8 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы, резервы

Общество формирует оценочные обязательства в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает **Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков**. Оценочное обязательство на оплату отпусков рассчитывается ежемесячно по каждому работнику.

<b>Остаток неиспользованного резерва отпусков на 01.01.2024г (тыс. руб.)</b>	<b>226</b>
Начисление	611
Сумма использованного резерва отпусков	351
Начислен резерв отпусков	
<b>Остаток неиспользованного резерва на 31.12.2025 г. (тыс. руб.)</b>	<b>486</b>

Остаток неиспользованного резерва на 31.12.2025 подтверждается инвентаризацией перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Информация об остатках и движении оценочных обязательств приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 8.3. «Оценочные обязательства».

## 5 ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

### 5.1 Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи товаров, работ, услуг (без НДС) по видам деятельности отражена по строке 2110:

<b>Доходы по обычным видам деятельности, тыс. руб.</b>	<b>за 2024 г.</b>	<b>за 2025 г.</b>
Оказание услуг застройщика	3 600	3 600
<b>Итого выручка от продаж</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>

### 5.2. Управленческие расходы

Управленческие расходы отражены в строке 2220:

<b>Показатели, тыс. руб.</b>	<b>за 2024 г.</b>	<b>за 2025 г.</b>
Управленческие расходы	4 689	6 872

### 5.3 Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих доходов и расходов:

<b>Показатели, тыс. руб.</b>	<b>на 31.12.2024 г.</b>	<b>на 31.12.2025 г.</b>
<b>Проценты к получению по строке 2320 формы 2:</b>	<b>495</b>	<b>308</b>
Проценты к получению от размещения депозита в банке	495	308
<b>Проценты к уплате по строке 2330 формы 2:</b>	<b>62</b>	<b>64 761</b>
Проценты по займам, ППА	62	64 761
<b>Прочие доходы по строке 2340 формы 2:</b>		<b>51</b>

Доходы от выбытия ОС		51
<b>Прочие расходы по строке 2350 формы 2:</b>	<b>822</b>	<b>8741</b>
Оценочный резерв	205	
Расходы на услуги банка по РКО	39	8 355
Прочие расходы (подарки, молоко, прочие)	578	386

#### 5.4 Расчет стоимости чистых активов

Наименование показателя	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
I. Внеоборотные активы	831	2 209	1 066
II. Оборотные активы	3 515 690	1 536 066	1 358 665
<b>Итого активы, принимаемые к расчету</b>	<b>3 516 521</b>	<b>1 538 275</b>	<b>1 359 731</b>
IV. Долгосрочные обязательства	510	1 375	
V. Краткосрочные обязательства	3 619 483	1 563 818	1 385 070
<b>Итого обязательства, принимаемые к расчету</b>	<b>3 619 993</b>	<b>1 565 193</b>	<b>1 385 070</b>
<b>Чистые активы</b>	<b>- 103 472</b>	<b>- 29 918</b>	<b>- 25 339</b>

## 6. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

### 6.1. Информация о связанных сторонах.

Связанной стороной являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (п. 4 ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах").

В целях раскрытия соответствующей информации в бухгалтерской отчетности были выделены следующие связанные стороны:

Бенефициарными владельцами являются участники Общества физические лица: Кожаев Владимир Анатольевич; Сторожук Николай Калининкович.

Лица, входящие в одну группу с Обществом:

ООО Сибжилстрой

ООО ГК СИБПРОМСТРОЙ

ООО СЗ СПС Московия

СИБПРОМСТРОЙ-ЮГОРИЯ ООО

УК ЦЕНТР МЕНЕДЖМЕНТ ООО Д.У.ЗПИФ комбинированный "СПС Югория"

Расчеты со связными сторонами осуществляются преимущественно денежными средствами.

Форма погашения обязательств денежные средства и взаимозачёт.

В тыс.руб.

Наименование связанной	Вид операции	Объем операции (начисление за	Оплачено	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям
		е		

		отчетный период)	Форма расчетов (денежные средства)	Форма расчетов (взаимозачет)	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
1	2	3	4	5	6	7
ООО Сибжилстрой	Договор генерального подряда от 01.08.2023	115 396,723				115 396, 723
СИБПРОМСТРОЙ ООО ГК	Оказание услуг	1320, 000	1160, 000			200, 000
ООО СЗ	Субаренда нежилого помещения	215, 120	201, 096			30, 024
СИБПРОМСТРОЙ-ЮГОРИЯ ООО	Полученный беспроцентный займ					13410, 998
ООО УК ЦМ ЗПИФ СПС ЮГОРИЯ	Вознаграждение заказчика	3 600, 000	3 600, 000		300,000	
	Инвестконтракт		2 565 415,677			3342165,677

Займодавец	Задолженность на начало периода, тыс.руб	Выдано, тыс.руб	Погашено, тыс.руб	Задолженность на конец периода, тыс.руб
Кожаев Владимир Анатольевич	4 830	349 830	354 660	
Сторожук Николай Каллиникович	4 830	349 830	354 660	
Кожаев Владимир Анатольевич, %	1 903,5		37 522	
Сторожук Николай Каллиникович, %	1 903,5		38 006	
<b>Итого</b>	<b>23 467</b>		<b>784 848</b>	

## 6.2 Выплаты основному управленческому персоналу

В 2025 году выплаты краткосрочных вознаграждений директору Общества составили 3 982 тыс. руб., в том числе:

Виды выплат	За 2025 год, тыс. руб.	За 2024 год, тыс. руб.
оплата труда за отчетный период	3 982	3 349
начисленные на оплату труда и отпуска налоги и взносы	678	556
<b>Итого:</b>	<b>4 660</b>	<b>3 905</b>

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) в пользу основного управленческого персонала не предусмотрены.

## 6.3. Информация о рисках

### Основные факторы рисков, связанные с деятельностью.

ООО «Сибпромстрой №16» работает в определенных условиях конкурентной среды, имея свои внутренние особенности: уровень производственного потенциала, кадровый состав и т.д. В связи с этим, у Общества возникают риски, непосредственно присущие только ей и связанные со спецификой операционной, коммерческой, финансовой и других видов деятельности. Важно, своевременно их выявить и определить вероятность и время наступления, а также возможный ущерб.

### Отраслевые риски.

Риск в части роста дебиторской задолженности. В целом по Обществу риск роста дебиторской задолженности является управляемым, что подтверждается актами сверок по итогам инвентаризации за 2025 год.

### Риск усиления конкуренции с другими компаниями.

На рынке в Московской области имеются Застройщики, осуществляющие деятельность Застройщика. В целях снижения зависимости такого рода рисков Общество проводит мероприятия, направленные на оптимизацию затрат Застройщика.

### Правовые риски.

Риск изменения законодательства в области налогообложения. Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям, а также в ряде случаев, содержит неясности и неопределенности. В связи с этим, возникают налоговые риски, связанные с:

- внесением изменений в законодательство о налогах и сборах, не исключающих возможности увеличения налоговых ставок;
- введением новых видов налогов;
- неверным исчислением и уплатой налогов, обусловленные различной трактовкой норм законодательства, допускающих неоднозначное толкование.

Для снижения налоговых рисков Общество осуществляет регулярный мониторинг изменений налогового законодательства, судебной и административной практики, с целью соответствия применяемого порядка исчисления налогов законодательству.

### **Экономические риски.**

В 2025 году продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности: 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, ограничения, связанные со специальной военной операцией на Украине.

## **7. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

После отчетного периода не произошло никаких событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Директор \_\_\_\_\_ Орешко АА

«24» марта 2026 г.