Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Основные средства

1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	5 809	(3 350)	6 128	-	-	(3 413)	-	-	-	-	-	11 937	(6 763)
	За 2024 г.	94 101	(398)	-	(88 292)	166	(3 117)	-	-	-	-	-	5 809	(3 350)
в том числе: Здания	За 2025 г.	-	-	738	-	-	-	-	-	-	-	-	738	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	За 2025 г.	276	(276)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276	(276)
	За 2024 г.	276	(161)	-	-	-	(115)	-	-	-	-	-	276	(276)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	4 055	(2 028)	-	-	-	(2 027)	-	-	-	-	-	4 055	(4 055)
	За 2024 г.	4 055	-	-	-	-	(2 028)	-	-	-	-	-	4 055	(2 028)
Офисное оборудование	За 2025 г.	794	(362)	-	-	-	(251)	-	-	-	-	-	794	(613)
	За 2024 г.	960	(180)	-	(166)	166	(348)	-	-	-	-	-	794	(362)
Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	5 390	-	-	(1 135)	-	-	-	-	-	5 390	(1 135)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	684	(684)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684	(684)
	За 2024 г.	684	(57)	-	-	-	(627)	-	-	-	-	-	684	(684)
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	88 127	-	-	(88 127)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. 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	За 2025 г.	11 605	(451)	-	(412)	-	(3 742)	-	-	-	11 193	(4 192)
	За 2024 г.	135 307	(60 023)	11 605	(135 307)	90 898	(31 326)	-	-	-	11 605	(451)
в том числе: Офисные помещения	За 2025 г.	11 605	(451)	-	(412)	-	(3 742)	-	-	-	11 193	(4 192)
	За 2024 г.	135 307	(60 023)	11 605	(135 307)	90 898	(31 326)	-	-	-	11 605	(451)

1.3. 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	12 175	13 614	80 861
в том числе: Здания	738	-	-
Сооружения	-	-	115
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	2 027	4 055
Офисное оборудование	181	432	780
Транспортные средства	4 255	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	627
Права пользования активами (офисные помещения)	7 001	11 154	75 284
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	88 127
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 Земельные участки	-	-	88 127

инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

1.4. 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	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	6 128	-	-	(6 128)	-	-
	За 2024 г.	-	-	23 329	-	-	23 329	-	-
в том числе: Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	5 390	-	-	(5 390)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	За 2025 г.	-	-	738	-	-	(738)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	11 724	-	-	(11 724)	-	-
Права пользования активами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	11 605	-	-	(11 605)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

2. Финансовые вложения

2.1. 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.	-	-	167 848	-	-	-	-	-	167 848	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы процентные выданные	За 2025 г.	-	-	167 848	-	-	-	-	-	167 848	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	167 848	-	-	-	-	-	167 848	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. 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	-	-	-

3. Запасы

3.1. 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				
Запасы - всего	За 2025 г.	3 717 250	-	2 504 232	(3 017 784)	-	-	X	3 203 698	-
	За 2024 г.	3 617 861	-	3 274 881	(3 175 492)	-	-	X	3 717 250	-
в том числе:										
Сырье и материалы	За 2025 г.	282 720	-	565 375	(7 713)	-	-	(698 019)	142 363	-
	За 2024 г.	312 979	-	1 077 276	(2 949)	-	-	(1 104 586)	282 720	-
Готовая продукция	За 2025 г.	1 494 179	-	-	(2 940 898)	-	-	2 788 432	1 341 713	-
	За 2024 г.	583 066	-	-	(2 898 577)	-	-	3 809 690	1 494 179	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	1 940 351	-	1 938 857	(69 173)	-	-	(2 090 413)	1 719 622	-
	За 2024 г.	2 721 816	-	2 197 605	(273 966)	-	-	(2 705 104)	1 940 351	-

3.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

4. Дебиторская задолженность

4.1. 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	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 110 411	-	-	-	(1 941 318)	-	-	-	169 093	-
	За 2024 г.	1 694 078	-	2 110 411	-	(686 151)	-	-	(1 007 927)	2 110 411	-
в том числе: Прочая (беспроцентные займы строка 1190 бух.баланса)	За 2025 г.	2 110 411	-	-	-	(1 941 318)	-	-	-	169 093	-
	За 2024 г.	-	-	2 110 411	-	-	-	-	-	2 110 411	-
расчеты по договорам долевого участия	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 694 078	-	-	-	(686 151)	-	-	(1 007 927)	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 779 777	(7 101)	3 203 939	22 155	(2 861 993)	-	6 697	-	3 143 878	(404)
	За 2024 г.	2 993 545	(14 345)	4 525 931	-	(5 747 626)	-	7 244	1 007 927	2 779 777	(7 101)
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	520 316	-	622 241	-	(256 021)	-	-	-	886 536	-
	За 2024 г.	804 967	-	1 631 082	-	(1 915 733)	-	-	-	520 316	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	7 101	(7 101)	-	-	(6 697)	-	6 697	-	404	(404)
	За 2024 г.	19 782	(14 345)	105 075	-	(117 756)	-	7 244	-	7 101	(7 101)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	81 312	-	848 718	22 155	(224 655)	-	-	-	727 530	-
	За 2024 г.	1 514 768	-	107 697	-	1 541 153	-	-	-	81 312	-
Расчеты по договорам долевого участия	За 2025 г.	2 143 859	-	1 706 919	-	(2 347 103)	-	-	-	1 503 675	-
	За 2024 г.	654 028	-	2 654 888	-	(2 172 984)	-	-	1 007 927	2 143 859	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	4 527	-	(1 570)	-	-	22 662	25 619	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	27 189	-	21 534	-	(25 947)	-	-	(22 662)	114	-
	За 2024 г.	-	-	27 189	-	-	-	-	-	27 189	-
Итого	За 2025 г.	4 890 188	(7 101)	3 203 939	22 155	(4 803 311)	-	6 697	X	3 312 971	(404)
	За 2024 г.	4 687 623	(14 345)	6 636 342	-	(6 433 777)	-	7 244	X	4 890 188	(7 101)

4.2. 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	404	404	7 101	7 101	14 345	14 345
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	404	404	7 101	7 101	14 345	14 345

5. Обязательства

5.1. 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			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	5 778 112	3 267 651	671 373	(4 073 400)	-	(3 763 065)	1 880 671
	За 2024 г.	5 254 424	4 488 542	241 193	(2 432 762)	-	(1 773 285)	5 778 112
в том числе: Обязательства по аренде	За 2025 г.	7 918	-	-	-	-	(4 146)	3 772
	За 2024 г.	20 237	-	-	-	-	(12 319)	7 918
Кредиты	За 2025 г.	2 472 364	1 350 500	-	(2 252 546)	-	(1 459 754)	110 564
	За 2024 г.	2 239 726	2 603 578	-	(2 370 940)	-	-	2 472 364
Займы	За 2025 г.	1 993 583	620 700	-	(1 021 468)	-	(205 707)	1 387 108
	За 2024 г.	1 145 337	1 085 398	-	(237 152)	-	-	1 993 583
Расчеты по договорам долевого участия	За 2025 г.	1 007 927	1 296 451	-	(230 011)	-	(2 074 367)	-
	За 2024 г.	1 694 218	1 042 295	-	(34 368)	-	(1 694 218)	1 007 927
Проценты по кредитам	За 2025 г.	57 819	-	285 891	(324 619)	-	(19 091)	-
	За 2024 г.	94 993	-	57 819	(28 245)	-	(66 748)	57 819
Проценты по займам	За 2025 г.	238 501	-	385 482	(244 756)	-	-	379 227
	За 2024 г.	59 913	-	180 221	(1 633)	-	-	238 501
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 480 287	1 132 251	-	(2 582 055)	-	3 763 065	4 793 548
	За 2024 г.	2 787 215	2 123 911	2 584	(4 206 708)	-	1 773 285	2 480 287
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	241 050	75 848	-	(132 528)	-	-	184 370
	За 2024 г.	361 330	1 588 460	-	(1 708 740)	-	-	241 050
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	4	-	-	-	-	-	4
	За 2024 г.	8 990	40 302	-	(49 288)	-	-	4
Прочая	За 2025 г.	36 151	60 136	-	(30 047)	-	-	66 240
	За 2024 г.	102 523	19 088	-	(85 460)	-	-	36 151
Обязательства по аренде	За 2025 г.	3 244	-	-	(3 413)	-	4 146	3 977
	За 2024 г.	57 943	-	2 584	(69 602)	-	12 319	3 244
Кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	1 459 754	1 459 754
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Займы	За 2025 г.	-	3 500	-	-	-	205 707	209 207
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам долевого участия	За 2025 г.	2 089 004	922 902	-	(2 279 050)	-	2 074 367	2 807 223
	За 2024 г.	2 239 477	408 417	-	(2 253 108)	-	1 694 218	2 089 004
Проценты по кредитам	За 2025 г.	105 172	35 099	-	(105 172)	-	19 091	54 190
	За 2024 г.	10 014	38 424	-	(10 014)	-	66 748	105 172
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	5 662	34 766	-	(31 845)	-	-	8 583
	За 2024 г.	6 938	29 220	-	(30 496)	-	-	5 662
Итого	За 2025 г.	8 258 399	4 399 902	671 373	(6 655 455)	-	X	6 674 219
	За 2024 г.	8 041 639	6 612 453	243 777	(6 639 470)	-	X	8 258 399

5.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

5.3. 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.	10 296	14 075	(16 634)	-	7 737
	За 2024 г.	6 043	10 217	(5 964)	-	10 296
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	10 296	14 075	(16 634)	-	7 737
	За 2024 г.	6 043	10 217	(5 964)	-	10 296

6. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	295 042	872 153	1 189 315
в том числе: средства дольщиков на счетах эскроу	295 042	872 153	1 189 315
Выданные - всего	19 720 600	2 482 407	2 531 075
в том числе: обеспечения обязательств и платежей (залог)	47 948	49 714	98 382
поручительство	19 672 652	2 432 693	2 432 693

7. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	698 020	1 104 586
Затраты на оплату труда	155 780	116 532
Отчисления на социальные нужды	27 177	19 998
Амортизация	7 408	34 443
Прочие затраты	1 842 738	1 839 186
Итого по элементам	2 731 123	3 114 745
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	306 412	(129 648)
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 037 535	2 985 097

8. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация об Обществе: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» (далее - ООО «СЗ Стандарт-Инвест», Общество).

ОГРН 1137325006675 от 13 ноября 2013 года

Адрес юридического лица: 123112, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 10

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Общество имеет обособленное подразделение в г. Ульяновск.

Общество арендует земельные участки, привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» для строительства на этих земельных участках многоквартирных домов ЖК Сиреневый и ЖК Аквамарин 2 (г. Ульяновск), на основании полученных разрешительных документов. Строительство ведется подрядным способом.

По завершении строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, согласно условиям договора с участниками строительства, жилые помещения передаются им по актам приема-передачи.

Помещения, не реализованные по договорам долевого участия, оформляются в собственность Общества и реализуются в последующем по договорам купли - продажи

Информация о полученных разрешениях на строительство и ввод объектов недвижимости, прочая информация раскрывается Обществом на официальном сайте https://наш.дом.рф.

Органами управления Обществом являются:

Общее собрание участников – высший орган;

Директор - единоличный исполнительный орган.

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

Участниками Общества являются:

Состав участников	Доля в УК, %	Сумма, тыс. руб.
ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	100	150 010

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 деятельность осуществляется единоличным исполнительным органом ООО «СЗ Стандарт-Инвест» - директором Софроновым Дмитрием Вячеславовичем, назначенным Решением единственного участника Общества № 11 от 04.07.2016 г., полномочия продлены Решением единственного участника Общества № 36 от 17.06.2022 г.

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

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет директор Общества.

До 26.09.2025г. обязанности главного бухгалтера исполнял директор Общества, с 26.09.2025г. главный бухгалтер – Туганова Евгения Юрьевна.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 44 человек, за предыдущий - 42 человека.

Средняя заработная плата за 2025 г составила 297,44 тыс. руб., за 2024 г составила 224 тыс. руб.

Сведения о лицензиях: Общества не имеет лицензий.

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

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчётность 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, обязательства дольщиков перед Обществом, 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 утверждена Приказом руководителя ООО «СЗ Стандарт-Инвест» № б/н от 30.12.2023 г.

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;

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

Изменения Учетной политики Общества на 2025 год не привели к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета. Формат, состав и содержание информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности за 2025 год, включая Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах, приведены в соответствие с требованиями ФСБУ 4/2023.

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 исправлением ошибок предшествующих отчетных периодов не производилось.

Изменение показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах за 2025 год в связи с внесенными изменениями в Учетную политику с вступлением в силу с 01.01.2025 г. ФСБУ 4/2023 представлены с учетом добавленных расшифровок показателей в бухгалтерском балансе на 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. и ретроспективным отражением прочей долгосрочной дебиторской задолженности по строке 1190.

Наименование показателя	Код	Сумма до корректировки на 31.12.2024 г.	Корректировка	Сумма после корректировки на 31.12.2024 г.
АКТИВ **I. Внеоборотные активы**				
Нематериальные активы	1110	-		-
Основные средства	1150	13 614		13 614
Инвестиционная недвижимость	1160	-		-
Финансовые вложения	1170	-		-
Отложенные налоговые активы	1180	80 904		80 904
Прочие внеоборотные активы	1190	-		2 110 411
в том числе: Дебиторская задолженность		-	2 110 411	2 110 411
Итого по разделу I	1100	94 518	2 110 411	2 204 929
II. Оборотные активы Запасы	1210	3 717 250		3 717 250
в том числе: Незавершенное производство		-	1 940 351	1 940 351
Долгосрочные активы к продаже	1215	-		-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6 453		6 453
Дебиторская задолженность	1230	4 883 087	(2 110 411)	2 772 676
в том числе: Расчеты по договорам долевого участия		-	2 143 859	2 143 859
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-		-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 511		2 511
Прочие оборотные активы	1260	61		61
Итого по разделу II	1200	8 609 362	(2 110 411)	6 498 951
БАЛАНС	1600	8 703 880		8 703 880

Наименование показателя	Код	Сумма до корректировки на 31.12.2024г.	Корректировка	Сумма после корректировки на 31.12.2024 г.
ПАССИВ **III. Капитал**				

Уставный капитал	1310	150 010		150 010
Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	356 670		356 670
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(85 025)		(85 025)
Итого по разделу III	1300	421 655		421 655
IV. Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	1410	4 762 267		4 762 267
в том числе: Долгосрочные кредиты		-	2 472 364	2 472 364
Проценты по кредитам		-	57 819	57 819
Отложенные налоговые обязательства	1420	13 530		13 530
Оценочные обязательства	1430	-		-
Прочие долгосрочные обязательства	1450	1 015 845		1 015 845
в том числе: по договорам долевого участия		-	1 007 927	1 007 927
Итого по разделу IV	1400	5 791 642		5 791 642
V. Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	1510	105 172		105 172
в том числе: Краткосрочные кредиты		-		-
Проценты по кредитам		-	105 172	105 172
Кредиторская задолженность	1520	282 867		282 867
Оценочные обязательства	1540	10 296		10 296
Прочие краткосрочные обязательства	1550	2 092 248		2 092 248
в том числе: по договорам долевого участия		-	2 089 004	2 089 004
Итого по разделу V	1500	2 490 583		2 490 583
БАЛАНС	1700	8 703 880		8 703 880

Наименование показателя	Код	Сумма до корректировки на 31.12.2023г.	Корректировка	Сумма после корректировки на 31.12.2023г.
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Нематериальные активы	1110	-		-
Основные средства	1150	168 988		168 988
Инвестиционная недвижимость	1160	-		-
Финансовые вложения	1170	-		-
Отложенные налоговые активы	1180	79 214		79 214
Прочие внеоборотные активы	1190	-		-
в том числе: Дебиторская задолженность		-		-
Итого по разделу I	1100	248 202		248 202
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	3 617 861		3 617 861
в том числе:				

Незавершенное производство		-	2 721 817	2 721 817
Долгосрочные активы к продаже	1215	-		-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 342		3 342
Дебиторская задолженность	1230	4 673 278		4 673 278
в том числе: Расчеты по договорам долевого участия		-	2 348 106	2 348 106
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-		-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 266		1 266
Прочие оборотные активы	1260	54		54
Итого по разделу II	1200	8 295 801		8 295 801
БАЛАНС	1600	8 544 003		8 544 003

Наименование показателя	Код	Сумма до корректировки на 31.12.2023г.	Корректировка	Сумма после корректировки на 31.12.2023 г.
ПАССИВ **III. Капитал**				
Уставный капитал	1310	150 010		150 010
Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	356 670		356 670
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(34 412)		(34 412)
Итого по разделу III	1300	472 268		472 268
IV. Долгосрочные обязательства Заемные средства	1410	3 539 969		3 539 969
в том числе: Долгосрочные кредиты		-	2 239 726	2 239 726
Проценты по кредитам		-	94 993	94 993
Отложенные налоговые обязательства	1420	24 053		24 053
Оценочные обязательства	1430	-		-
Прочие долгосрочные обязательства	1450	1 714 455		1 714 455
в том числе: по договорам долевого участия		-	1 694 218	1 694 218
Итого по разделу IV	1400	5 278 477		5 278 477
V. Краткосрочные обязательства Заемные средства	1510	10 014		10 014
в том числе: Краткосрочные кредиты		-		-
Проценты по кредитам		-	10 014	10 014
Кредиторская задолженность	1520	479 729		479 729
Оценочные обязательства	1540	6 043		6 043
Прочие краткосрочные обязательства	1550	2 297 472		2 297 472
в том числе: по договорам долевого участия		-	2 239 477	2 239 477
Итого по разделу V	1500	2 793 258		2 793 258
БАЛАНС	1700	8 544 003		8 544 003

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.

10. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

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

11. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ. ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ АКТИВАМИ

Основные средства

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.

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

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. (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) проверяются на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года.

На 31.12.2025 г. признаков обесценения основных средств не выявлено, формирование резерва на обесценение не требуется.

Права пользования активами

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.

По состоянию на 31.12.2025г. Обществом заключены следующие договоры аренды недвижимого имущества:

- б/н от 23.06.2019 г. с ООО «Управляющая компания Дарс». Расчет права пользования активом произведен по 31.12.2027 года включительно.

- б/н от 01.07.2024г. с ООО "Дарс-Девелопмент". Срок действия данного договора – до 30.06.2027г. Расчет права пользования активом произведен по 30.06.2027 г.

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, за отчетный период отражены по строке 2330 Отчета о финансовых результатах за 2025 год в составе процентов к уплате.

Показатели	**г.**	**2024 г.**
величина обязательства по аренде, тыс.руб.		
в т.ч. долгосрочные обязательства (строка 1450 «Прочие обязательства»)		
краткосрочные обязательства (строка 1550 «Прочие обязательства»)		
проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам (строка 2330 «Проценты к уплате»)		
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		

По договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена у Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области, расчет арендных платежей производится на основе кадастровой стоимости земельных участков Общества. ППА и арендные обязательства Общество не формирует по следующим договорам аренды земельных участков, заключенным между Обществом и Министерством имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области, согласно Учетной политики:

- Договор аренды земельного участка № 24/02/А-2023-238 от 19.04.2023
- Договор аренды земельного участка № 24/03/А-2023-100 от 19.04.2023
- Договор аренды земельного участка № 24/03/А-2023-38 от 16.03.2023
- Договор аренды земельного участка № 24/03/А-2023-40 от 16.03.2023
- Договор аренды земельного участка № 24/03/А-2023-42 от 16.03.2023
- Договор аренды земельного участка № 24/03/А-2023-98 от 19.04.2023
- Договор аренды земельного участка № 24/03/А-2023-99 от 19.04.2023
- Договор аренды земельного участка № 24/03/А-2025-295 от 01.12.2025
- Договор аренды земельного участка № 24/03/А-2025-298 от 01.12.2025
- Договор аренды земельного участка № 24/03/А-2025-300 от 01.12.2025
- Договор аренды земельного участка № 24/02/А-2021-51 от 26.02.2021
- Договор аренды земельного участка № 24/03/А-217-826 от 14.12.2017

	г.	**г.**
Расходы по договорам аренды земельных участков		
Будущие арендные платежи (в 2026 г.)		

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

12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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

13. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Активы признаются в учете в качестве финансовых вложений при одновременном выполнении следующих условий:

наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые активы и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми активами (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

способность приносить Общества экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового актива и его покупной стоимостью в результате его продажи, обмена, отчуждения при погашении обязательств Общества, в форме увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Финансовые вложения при первоначальном признании принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, с учетом всех расходов, непосредственно связанных с их приобретением.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, может изменяться в случаях, установленных законодательством.

Финансовые вложения, по которым можно определить рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, отсутствуют.

Финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются, но тестируются на обесценение.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам оценка по дисконтированной стоимости не производилась.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Организацией проведена оценка на обесценение финансовых вложений на 31.12.2025 г. По результатам такой проверки формирование резерва на обесценение финансовых вложений не требуется.

14. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ И ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих внеоборотных активов по строке 1190 отражены долгосрочные беспроцентные займы на 31.12.2025 в размере 169 093 тыс. руб., на 31.12.2024 в размере 2 110 411 тыс.руб.

Прочие оборотные активы отражены в бухгалтерском балансе по строке 1260.

Наименование показателя	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
Прочие оборотные активы (стр. 1260)	3 640	61	54
В т.ч. расходы будущих периодов – неисключительные права (не относятся к НМА)	3 640	61	54

15. 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) для участников долевого строительства являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к запасам и учитывается в составе незавершенного производства.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию на дату акта приема-передачи первой квартиры в доме производится расчет себестоимости по каждой отдельной квартире (нежилому помещению) путем распределения пропорционально фактической площади и отражение на счете 43 «Готовая продукция».

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.

16. 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.

17. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ

Общество ведет раздельный учет по НДС.

НДС относимый к необлагаемой НДС деятельности относятся на затраты на строительство объектов в качестве застройщика и отражен в составе строки 1210 «Запасы».

Моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость является момент отгрузки товаров (выполненные работы, оказанные услуги).

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

Наименование показателя	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
Налог на добавленную стоимость (НДС по приобретенным услугам)	3 353	6 453	3 342

18. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

Общество формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги. Величина резерва по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу. Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам, в сумме созданного по данной задолженности резерва. Списание безнадежной задолженности в сумме, превышающей созданный по ней резерв, отражается в составе прочих расходов.

Сомнительным долгом в бухгалтерском учете называют задолженность, не погашенную в соответствующие договору сроки и не обеспеченную гарантиями, вроде залога, поручительства и др. Резервы по этим долгам учитываются на пассивном счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся ежеквартально.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, пункты 6 и 7 ПБУ 1/2008.

Сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

Величина Резерва по сомнительным долгам на 31.12.2025 г. составила 404 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 года резерв по сомнительным долгам составил 7 101 рублей.

19. УЧЕТ РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Учет расчетов с участниками долевого строительства осуществляется на счете 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства».

Дебиторская задолженность участников долевого строительства формируется в момент государственной регистрации договора долевого участия, отражается бухгалтерской записью Дт 76.33.2 «Расчеты по предварительным договорам долевого участия» - Кт 76.33.3 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства». По договорам купли продажи формируется бухгалтерская запись Дт 76.33.1 «Расчеты по предварительным договорам купли-продажи недвижимости» - Кт 76.33.3 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства».

Учет расчетов с участниками долевого строительства в бухгалтерском балансе отражается развернуто. В дебиторской задолженности по счету 76.33.2 отражается задолженность участников долевого строительства по зарегистрированным ДДУ. В кредиторской задолженности по счету 76.33.3 отражается задолженность Общества перед участниками по договорам долевого участия.

Денежные средства дольщиков, поступившие на эскроу-счета - отражаются на забалансовых счетах: оплата, поступившая от участников ДДУ на счете 008 и в разделе «Обеспечения обязательств» в табличной форме.

Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства, отражена в разделе «Обязательства» в табличной форме.

Активы застройщика, находящие в залоге отражены в разделе «Обеспечения обязательств» в табличной форме.

Информация по расчетам по договорам долевого участия за 2025 год

Наименование показателя	На 31.12.2024	Изменение за период		На 31.12.2025
Задолженность участников долевого строительства по зарегистрированным договорам долевого участия	2 143 859	1 706 919	(2 347 103)	1 503 675
Задолженность Общества перед участниками по	3 096 931	2 219 353	(2 509 061)	2 807 223

зарегистрированным договорам долевого участия				

Информация по расчетам по договорам долевого участия за 2024 год

Наименование показателя	На 31.12.2023	Изменение за период		На 31.12.2024
Задолженность участников долевого строительства по зарегистрированным договорам долевого участия	2 348 106	2 654 888	(2 859 135)	2 143 859
Задолженность Общества перед участниками по зарегистрированным договорам долевого участия.	3 933 695	1 450 712	(2 287 476)	3 096 931

20. 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 уведомления 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 в том числе:	43 555	2 511	1 266
В расчетном счете	43 555	2 511	1 266
В кассе	-	-	-

В 2025 заключен кредитный договор № 540F0189RMF-001 от 17.04.2025 с ПАО Сбербанк в форме невозобновляемой кредитной линии (с лимитом выдачи – 1 004 929 тыс.

руб.) на срок до 30.09.2026 г., остаток использованного кредитного лимита составил – 376 722 тыс. руб. За счет кредитных средств осуществляется финансирование затрат на строительство многоквартирного жилого дома №1 по адресу: г. Ульяновск, Засвияжский район, южнее здания по ул. Аблукова, 41,корпус 1.

21. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛЫ. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ.

Уставный капитал составляет 150 010 тыс.руб., полностью оплачен.
Добавочный капитал у Общества составляет 356 670 тыс.руб.
Резервный капитал Уставом Общества не предусмотрен.

Нераспределенная прибыль:

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2025 год получен убыток в размере (247 476) тыс. руб.; за 2024 год получен убыток в размере (50 613) тыс. руб

Нераспределенный убыток на 31.12.2025 г. составила (332 501) тыс. руб., на 31.12.2024 г. составила (85 025) тыс. руб.; на 31.12.2023 г. (34 412) тыс. руб.

Дивиденды за отчетный и предыдущий периоды не объявлялись и не выплачивались.

В 2025 году доход от передачи квартир по договорам долевого участия и продажи по договорам купли-продажи в домах №4 и №5 ЖК Аквамарин 2, а также в домах ЖК Сиреневый не позволил перекрыть возросшие расходы на строительство и расходы на проценты по привлеченным денежным средствам. В результате по итогам деятельности за 2025г. получен убыток.

Чистые активы

Чистые активы	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Активы	6 858 767	8 703 880	8 544 003
Обязательства	6 684 588	8 282 225	8 071 735
Чистые активы	**174 179**	**421 655**	**472 268**

В 2025 году ведены в эксплуатацию:
- 21.11.2025 г. многоквартирный дом №1 в ЖК Сиреневый,
- 29.12.2025 г. многоквартирный дом №3 в ЖК Аквамарин 2.

Общество в 2026 году планирует получить прибыль при передаче квартир в сданных домах № 3 ЖК Аквамарин 2 и №1 ЖК Сиреневый после передачи квартир дольщикам по ДДУ и продаже квартир по договорам купли-продажи.

Общество продолжает развивать жилищное строительство. В 2026 году Общество продолжает строительство многоквартирного дома № 1 ЖК Аквамарин 2. Ввод в эксплуатацию запланирован в 4 квартале 2026 года.

Общество не намерено прекращать свою деятельность. Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа (допущения) непрерывности деятельности.

22. 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

Информация по срокам погашения долгосрочных заемных средств (без учета процентов) на 31.12.2025 г.

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2025	Годовая процентная ставка	Срок погашения
Долгосрочные кредиты и займы:			
Договор долгосрочного процентного займа	1 387 108	0,01%; 14,4%-27%	09.06.2028-20.07.2033
СБЕРБАНК ПАО Договор № 540F0189RMF-001 от 17.04.2025 (ЖК Аквамарин 2 д.1)	110 564	расчетная	26.12.2026
Краткосрочные займы и кредиты:			
БАНК ВТБ ПАО Договор № СНЛ/182224-191544 от 04.04.2024 (ЖК Сиреневый д.1)	375 286	расчетная	31.12.2027
БАНК ВТБ ПАО Договор № СНЛ/182224-453600 от 09.09.2024г. (ЖК Аквамарин 2 д.3)	566 825	расчетная	31.12.2026
СБЕРБАНК ПАО Договор № 540F0189RMF-001 от 17.04.2025 (ЖК Аквамарин 2 д.1)	517 643	расчетная	26.06.2027
Соглашение о переводе долга б/н от 31.12.2025	3 500	Без %	В течении 1 дня с момента получения требования
Соглашение о переводе долга № 1 от 31.08.2025	21 000	23%	31.08.2026
Соглашение о переводе долга № 2 от 31.08.2025	20 800	23%	30.08.2026
Соглашение о переводе долга № 3 от	18 987	23%	30.08.2026

31.08.2025			
Соглашение о переводе долга № б/н от 15.10.2025	144 920	Без %	В течении 3 дней с момента получения требования

Сумма процентов, учтенная в инвестиционном активе и в процентах к уплате

Сумма процентов	**2025 г.**	**2024 г.**
Учтены в инвестиционном активе	404 806	239 373
Учтены в процентах к уплате (строка 2330 Отчета о финансовых результатах)	390 154	180 221

23. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками).

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

Просроченной кредиторской задолженности у Общества на 31.12.2025 г. нет.

24. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010).

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.

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.

Информация об оценочных обязательствах отражена в разделе «Обязательства» в табличной форме.

Под условными обязательствами и условными активами Общество понимало обязательства и активы, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам относились также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод» и (или) «обоснование величины обязательства»)

Условные обязательства и условные активы, информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не выявлено.

По состоянию на 31.12.2025 года резервы по условным обязательствам по имеющимся неоконченным судебным разбирательствам не создавались в связи с несущественностью сумм.

Информация о полученных и выданных обеспечения отражена в разделе «Обеспечения» в табличной форме. Информация о выданных Обществом обеспечениях обязательств и платежей не включает данные по поручительствам (гарантиям) третьих лиц по обязательствам Общества.

25. ПРОЧАЯ ДОЛГОСРОЧНАЯ И КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

Расшифровка представлена в таблице 5.1 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2025 год.

Наименование показателя	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450)	3 772	1 015 845	1 714 455
В т.ч.: обязательства по ДДУ	-	1 007 927	1 694 218
по аренде	3 772	7 918	20 237
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550)	2 811 200	2 092 248	2 297 472
В т.ч.: обязательства по ДДУ	2 807 223	2 089 004	2 239 477
По аренде	3 977	3 243	57 943

26. УЧЕТ ДОХОДОВ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно учетной политике выручка от продажи товаров, работ, услуг признается по мере перехода права собственности и предъявления расчетных документов, а по деятельности заказчика-застройщика выручка отражается в соответствии с ценой, отраженной 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 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.

Доходы по обычным видам деятельности:

Вид деятельности	2025 г.	2024 г.
Выручка по ДДУ, тыс. руб.	1 964 103	2 955 269
Выручка по ДКП, тыс. руб.	1 344 465	484 944
Аренда имущества, тыс. руб.	0	11 082
Аренда земли, тыс. руб.	0	1 575
Реализация мебели, тыс.руб.	748	0
Агентское вознаграждение, тыс. руб.	0	8
ИТОГО (Строка 2110)	3 309 316	3 452 878

В дальнейшем планируется развивать жилищное строительство. Экспортной выручки нет.

Организация осуществляет свою деятельность только на территории Ульяновской области и не выделят отдельных географических сегментов.

Общество осуществляет свою деятельность только на территории Ульяновской области. Оснований для выделения отдельных сегментов, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», в отчетном году отсутствуют.

27. УЧЕТ РАСХОДОВ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 "Расходы организации" ПБУ 10/99.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения, элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

Учет расходов по обычным видам деятельности относятся:

- расходы, связанные возведением объектов строительства для продажи;
- расходы, связанные с содержанием Застройщика;
- расходы, связанные с оказание услуг, выполнением работ по обычным видам деятельности;
- расходы, связанные с приобретением и продажей имущества по обычным видам деятельности.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, выявлением убытков прошлых лет и списанием просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами и пени и прочими расходами и др.

Себестоимость продаж отражается по мере признания выручки.

Управленческие расходы, непосредственно связаны с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг) списываются на счета учета производственных затрат (п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019). В случае осуществления Застройщиком иных видов деятельности (кроме строительства жилых домов) управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», ежемесячно списываются в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи".

Прямые расходы на строительство учитываются в разрезе каждого объекта строительства (номенклатурной группы) на счете 20 «Основное производство» по мере их возникновения и до окончания строительства. За объект строительства принимается многоквартирный дом.

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 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» (управленческие расходы, связанные со строительством).

Расходы по обычным видам деятельности

Вид деятельности	**2025 г.**	**2024 г.**
Себестоимость по ДДУ, тыс. руб.	(1 832 972)	(2 509 693)
Себестоимость по ДКП, тыс. руб.	(1 101 092)	(392 226)
Себестоимость реализованной мебели	(871)	0
ИТОГО (Строка 2120)	**(2 934 935)**	**(2 901 919)**

Расходы на продажу (тыс.руб.)

Вид деятельности	**2025 г.**	**2024 г.**
Риэлтерское вознаграждение	(60 719)	0
Возмещение банкам субсидий на жилищное кредитование	(26 439)	0
Расходы на оплату госпошлины	(7 692)	(8 767)
Расходы на охрану	(1 808)	0
Прочие расходы	(1 587)	0
ИТОГО (Строка 2210)	**(98 245)**	**(8 767)**

Общехозяйственные расходы (тыс.руб.)

Вид деятельности	2025 г.	2024 г.
Расходы на покупку продуктов питания для офиса	(3 639)	(9 966)
Содержание и аренда офиса	(415)	(14 928)
Расходы по поиску и обучению персонала	(173)	(8 330)
Командировочные расходы	(80)	(8 232)
Прочие расходы	(48)	(8 836)
Расходы на неисключительные права	0	(24 119)
ИТОГО (Строка 2220)	**(4 355)**	**(74 411)**

28. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ. ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ.

Проценты к получению	2025 г.	2024 г.
Проценты по займу	5 520	0
Проценты на остаток на р/сч (овернайт Банк Венец и Сбербанк)	369	0
ИТОГО (Строка 2320)	**5 889**	**0**

Проценты к уплате	2025 г.	2024 г.
Проценты по займам	(390 154)	(180 221)
Проценты по арендным платежам	(1 665)	(3 153)
ИТОГО (Строка 2330)	**(391 819)**	**(183 374)**

29. 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, нематериальных активов; прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов и оценочных обязательств).

В составе прочих доходов отчетного периода также отражаются доходы, связанные с продажей активов, восстановление оценочных обязательств и резервов.

В составе прочих расходов отчетного периода также отражаются расходы по продаже активов, расходы по формированию оценочных резервов и обязательств и др.

Прочие доходы (стр. 2340 ОФР)

Наименование доходов	2025 год	2024 год
Доходы в виде штрафов, пеней, иных санкций, возмещение убытков и ущерба	22 162	1 869
Резерв по сомнительным долгам	6 697	20 834
Реализация прочего имущества (материалов)	1 416	1 405
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности прошлых периодов	1 297	3 895
Прочие внереализационные доходы(расходы)	1 288	2
Исправительные записи по операциям прошлых лет	931	0
Госпошлина	754	2
Оценочные обязательства по оплате труда	184	47
Реализация земельных участков	0	91 500
Изменение стоимости предметов аренды	0	2 279
Корректировка (пересчет) ППА	0	1 899
Процентные расходы (доходы)	0	198
Прочие внереализационные доходы(расходы) корректировка реализации прошлых периодов	0	3 349
Итого	**34 729**	**127 279**

Прочие расходы (стр. 2350 ОФР)

Наименование расходов	2025 год	2024 год
Расходы по введенным в эксплуатацию домам	(63 510)	(132 420)
Прочие	(52 260)	(16 296)
Расходы прошлых периодов	(50 424)	(68 625)
Списание задолженности	(26 020)	(1 748)
Налоги (на землю, на имущество)	(10 008)	(5 092)
Пени, штрафы и иные санкции	(2 437)	(2 825)
Расходы на услуги банков	(1 807)	(27 465)
Исправительные записи по операциям прошлых лет	(1 671)	0
Реализация прочего имущества (материалов)	(1 416)	(1 405)
Госпошлина	(428)	(1 037)
Расходы связанные с реализацией объектов строительства	0	(15 637)
Расходы, связанные со строительством жилых домов в Жуковском	0	(96 405)
Расходы при реализации земельных участков	0	(88 127)
Резерв по сомнительным долгам	0	(13 590)
Итого	**(209 981)**	**(470 672)**

30. 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.**
Прибыль (убыток) до налогообложения	**(289 401)**
Ставка налога на прибыль	25%
Текущий налог на прибыль (стр.2411), в т. ч.:	
Условный доход по налогу на прибыль	(72 350)
Постоянный налоговый расход (доход)	30 425
Изменение отложенных налоговых активов	31 027
Изменение отложенных налоговых обязательств	10 898
Отложенный налог на прибыль (стр.2412)	**41 925**
Налог на прибыль (стр.2410) = стр.2411+2412	**41 925**

В 2024 г. бухгалтерский убыток, отраженный по строке 2300 составил (58 986) тыс. руб. Отложенный налог на прибыль за 2024 год составил 12 213 тыс. руб., в том числе

- 10 866 тыс. руб. за 2024 год по ставке 20%;
- 1 347 тыс руб. в связи с изменением законодательства по налогам и сборам и повышением ставки по налогу на прибыль с 20 до 25% с 01.01.2025

Результат пересчета отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Временные разницы возникли в связи с различиями учета по резервам на отпуска и правам пользования активами в бухгалтерском и в налоговом учете и др.

31. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Связанная сторона (афиллированные лица)	ИНН	Характер отношений	Вид финансово-хозяйственной деятельности
ООО "ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	7328079149	учредитель, владеет 100% долей Уставного капитала/Основное общество	Займодавец денежных средств, расчеты по договору субаренды помещения и по

			договору аренды товарного знака
Софронов Дмитрий Вячеславович	732717602201	Генеральный директор с 05.07.2016/ Основной управленческий персонал	выплата заработной платы, займодавец денежных средств
РЯБОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ	732600172532	бенефициарный владелец (косвенно (через ООО "Дарс-Девелопмент") владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «СЗ Стандарт-Инвест»)	Участник в расчетах по ДКП
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКО-МЕХАНИКА"	0274155623	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АКТИВИНВЕСТ"	7300012345	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАРС-ВОСТОК"	2721255400	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ "АТЛАНТ 27"	2700008489	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АРТДЕВЕЛОПМЕНТ"	3460081460	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Заёмщик денежных средств
ООО "СЗ ДАРС-РЕНОВАЦИЯ"	9703166038	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Покупатель (Субаренда имущества)
ООО "СЗ ДАРС-ХАБАРОВСК"	9703092883	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Займодавец денежных средств, расчеты по ошибочно перечисленным денежным средствам
ООО "СЗ ПРАВДА"	9703032563	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Покупатель (Субаренда имущества)

ООО "УЛЬВЕСТ"	7325032199	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Заёмщик денежных средств
ООО "СЗ СТРОЙАКТИВ"	7325169676	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Поставщик
ООО "СЗ РЕНТ-СЕРВИС"	7325124442	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АКВИЛОН"	7325158184	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ИГ ОСНОВА"	7329001297	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Поставщик
ООО "СЗ СТК"	7327033085	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Хоз.операций не было
ООО "СЗ ЦЕНТР-ГАРАНТ"	7327033342	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ВДОХНОВЕНИЕ"	9703198390	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ГАРМОНИЯ"	9703198375	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ НОВАЯ ЭРА"	9703198382	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ВОСТОЧНЫЙ"	2700031689	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АРХИТЕКТУРА"	7300038400	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было

ООО "СЗ КОМФОРТНЫЙ"	9703184809	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ НАДЕЖНЫЙ"	9703184799	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Поставщик
ООО "СЗ АЛЬФА"	9703184742	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ЭКО-ГРАД"	0274982310	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДОБРЫЙ ДОМ"	7300038720	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "ДАРС-РЕНОВАЦИЯ"	7706453478	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Заёмщик ден.средств
ООО "СЗ ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ"	2700018818	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО СЗ "ТУРАНСТРОЙ"	0276978823	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ПРОЕКТ-У"	9704258436	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ТИХООКЕАНСКИЙ"	2700050353	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ЭКОСИТИ" Юридическое лицо ликвидировано 30.12.2025 г. Прекращение деятельности юридического лица путем реорганизации в форме присоединения к ООО Специализированный застройщик "Эко-Механика"	0274970900	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было

Операции со связанными сторонами

Операции с Основным Обществом ООО «Дарс-Девелопмент»:

За 2025 г. (тыс. руб.)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60		44	192	148		
60.01		44	139	95		
60.02			53	53		
66				210 380		210 380
66.03				205 707		205 707
66.04				4 673		4 673
67		1 746 156	1 162 228	1 067 561		1 651 489
67.03		1 507 655	917 471	682 080		1 272 263
67.04		238 501	244 756	385 481		379 226
76		671	590 931	590 260		
76.07		671	3 318	2 647		
76.07.2		671	3 318	2 647		
76.33			70	70		
76.33.2	70			70		
76.33.3		70	70			
76.3А			587 543	587 543		
ДАРС-Девелопмент ООО		1 746 871	1 753 351	1 868 349		1 861 869

За 2024 г. (тыс. руб.)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60				44		44
60.01				44		44
62			10	10		
62.01			10	10		
67		848 351	226 786	1 124 591		1 746 156
67.03		788 437	225 152	944 370		1 507 655
67.04		59 913	1 633	180 221		238 501
76	64 000		333 670	398 341		671
76.05			240 000	240 000		
76.06	69 148		1 623	70 772		
76.07				671		671
76.07.2				671		671
76.09		5 148	5 148			
76.33			86 899	86 899		
76.33.2			75 484	75 414	70	
76.33.3			11 414	11 484		70
ДАРС-Девелопмент ООО		784 351	560 466	1 522 986		1 746 871

Операции с прочими связанными сторонами:

За 2025 г. (тыс. руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Счет	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
СЗ АРТДЕВЕЛОПМЕНТ ООО			107 029		107 029	
76			107 029		107 029	
76.3А			107 029		107 029	
СЗ ДАРС-РЕНОВАЦИЯ ООО			383	383		
62	383			383		
62.01	383			383		
63		383	383			
СЗ ДАРС-ХАБАРОВСК ООО			29 500	100 001		70 5001
67				100 001		100 001
67.03				100 000		100 001
67.04				1		1
76			29 500		29 500	
76.05			29 500		29 500	
СЗ ИГ ОСНОВА ООО		1 031				1 031
60		1 031				1 031
60.01		1 031				1 031
СЗ НАДЕЖНЫЙ ООО	2 003			2 003		
60	2 003			2 003		
60.02	2 003			2 003		
СЗ ПРАВДА ООО			1 803	1 803		
62	1 803			1 803		
62.01	1 803			1 803		
63		1 803	1 803			
СЗ СТРОЙАКТИВ ООО		2 856	2 856			
76		2 856	2 856			
76.05		2 856	2 856			
УЛЬВЕСТ ООО			338 270	167 847	170 423	
58			167 847		167 847	
58.03			167 847		167 847	
76			170 423	167 847	2 575	
76.3А			167 848	167 847		
76.ПР			2 575		2 575	

За 2024 г. (тыс. руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Счет	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ДАРС-РЕНОВАЦИЯ ООО	1 556		25 607	27 162		
62	6 265		9 671	15 936		
62.01	6 265		9 671	15 936		
63		4 709	15 936	11 227		
СЗ ДАРС-РЕНОВАЦИЯ ООО			383	383		
62			383		383	
62.01			383		383	
63				383		383

СЗ ИГ ОСНОВА ООО				1 031		1 031
60				1 031		1 031
60.01				1 031		1 031
СЗ НАДЕЖНЫЙ ООО			2 003		2 003	
60			2 003		2 003	
60.02			2 003		2 003	
СЗ ПРАВДА ООО	120		399	519		
62	1 403		399		1 802	
62.01	1 403		399		1 802	
63		1 283		519		1 802
СЗ СТРОЙАКТИВ ООО		2 856				2 856
76		2 856				2 856
76.05		2 856				2 856

Операции с бенефициаром Рябовым Д.А.

За 2025 г. (тыс. руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Счет	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Рябов Дмитрий Александрович физ.лицо	20 071		12 481	27 515	5 037	
76	20 071		12 481	27 515	5 037	
76.33	20 071		12 481	27 515	5 037	
76.33.1	20 071		12 481	27 515	5 037	

За 2024 г. (руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Счет	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Рябов Дмитрий Александрович физ.лицо			20 071		20 071	
76			20 071		20 071	
76.33			20 071		20 07	
76.33.1			20 071		20 071	

Операции с основным управленческим персоналом

За 2025 г.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Счет	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Софронов Дмитрий Вячеславович		2 689	2 689			
67						
67.03						
Итого		2 689	2 689			

За 2024 г.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Счет	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит

Софронов Дмитрий Вячеславович		2 689	2 689	2 689		2 689
67				2 689		2 689
67.03				2 689		2 689
76		2 689	2 689			
76.05		2 689	2 689			
Итого		2 689	2 689	2 689		2 689

В 2025 году Общество выступило поручителем по кредитным договорам ООО «СЗ Вега», ООО «Чистый звук», ООО «Мобиком». На 31.12.2025 сумма поручительства составила 19 672 652 тыс.руб.

Поручителями по кредитным договорам с ПАО Банк ВТБ и ПАО Сбербанк являются ООО «Дарс-Девелопмент» и Рябов Дмитрий Александрович.

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). Сумма краткосрочных вознаграждений (подлежащих выплате в течение отчетного периода) составила:

в 2025 г.:

- начисленная заработная плата – 2 910,8 тыс. руб.
в том числе сумма НДФЛ – 389,3 тыс. руб.
- начисленные страховые взносы – 523,4 тыс. руб

в 2024 г.:

- начисленная заработная плата – 858,0 тыс.руб.
в том числе сумма НДФЛ – 111,5 тыс.руб.
- начисленные страховые взносы – 171,1 тыс.руб.

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 окончанию 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.

32. 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.

33. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

34. 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.

35. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном и предшествующих периодах Общество не получало государственной помощи.

36. 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.

37. 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.

38. 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 Ульяновской области, 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.

39. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2025 году не было.

40. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

Генеральный директор Софронов Д.В.

31 марта 2026 г.