Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Авальман"
за 2025 год.
(тыс. руб., если не указано иное)

Бухгалтерская отечность сформирована обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отечности, случаев, когда организация допустила при формировании бухгалтерской отечности отступления от этих правил, отсутствуют.

1.1. Краткая характеристика Общества

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Авальман" (далее именуемое Общество).

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Авальман»

Юридический адрес: 656031, Алтайский край, г.о. Город Барнаул, г Барнаул, ул. Челюскинцев, зд. 82, помещение Н-401.

Организация зарегистрирована 25.07.2024 года.

ОГРН 1242200010986

ИНН 2225233801

КПП 222501001

Налоговый орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 14 по Алтайскому краю.

Филиалы и обособленные подразделения отсутствуют.

Размер уставного капитала на 31.12.2025 г. составляет 10 000 (десять тысяч) рублей 00 коп, оплачен полностью, изменений не производилось.

Численность работников на 31.12.2025 г. составила 0 человек (функционирование Общества обеспечивается сотрудниками Управляющей организации).

Вознаграждение основному управляющему персоналу осуществляется через ООО «Застройщик «МД» (ИНН 2225225744) по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации б/н от 25.07.2024 г. По вышеуказанному договору Общество передает Управляющей организации полномочия единоличного исполнительного органа за вознаграждение.

Управляющая организация оказывает Обществу услуги:

- управления девелоперскими проектами;
- получению исходной разрешительной документации;
- технический надзор;
- сопровождение проектирования;
- организация строительства;
- сдача в эксплуатацию объектов недвижимости;
- юридические услуги;
- бухгалтерские услуги;
- другие услуги.

Основной вид деятельности Общества по общероссийскому классификатору 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

Организация осуществляет деятельность заказчика-застройщика, имеет в собственности земельный участок (кадастровый номер 22:63:050815:674, расположен по адресу Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, Горнолыжная, земельный участок 29 (площадь 4 083 кв.м.).

25.03.2026 г. получено разрешение на строительство № 22-63-45-2026 на строительство Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземным паркингом по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Горнолыжная, земельный участок 29.

Общество в отчетном периоде не осуществляло деятельности, подлежащей лицензированию, соответственно лицензии не оформлялись.

Общество не является членом СРО.

Общество ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

1.2. Информация об органах управления

В соответствии с уставом управление Обществом осуществляется:

Высший орган управления Обществом – Общее собрание участников.

Единоличный исполнительный орган управления Общества – ООО «Застройщик «МД» (ИНН 2225225744), управление осуществляется по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации б/н от 25.07.2024 г.

2. Характер отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с Учетной политикой Общества на 2025 год, утвержденной приказом руководителя Общества и предусматривающая требования Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также Положений по бухгалтерскому учету и Федеральных Стандартов бухгалтерского учета, утвержденных приказами Министерства финансов Российской Федерации.

Случаи, когда Общество допустило при формировании бухгалтерской отечности отступления от этих правил, отсутствуют.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 % существенности.

2.1. Краткие сведения об учетной политике в бухгалтерском учете

Учетная политика на 2025 год сформирована, исходя из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008. В 2025 году были внесены изменения в Учетную политику Общество в связи с вступлением в силу Федеральные стандарты Бухгалтерского

учета 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и Федеральные стандарты Бухгалтерского учета 28/2023 «Инвентаризация»

Бухгалтерский учет осуществляется ООО «Застройщик «МД» (ИНН 2225225744) на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2024 г.

Для автоматизации ведения бухгалтерского учета используется программа 1С: Комплексная автоматизация 2 (2.5.22.137).

Учет основных средств ведется в соответствии Федеральными Стандартами Бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства», утвержденный приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. № 204н.

Объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости, переоценка не производится (пп. «а» п 13 ФСБУ 6/2020).

Общество не учитывает в составе основных средств активы с первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей. Затраты на приобретение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Амортизация начисляется линейным способом (п. 35,36 ФСБУ 6/2020). Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого 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 с бухгалтерского учета.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется комиссией, назначенной приказом директора исходя из ожидаемого периода времени, в течении которого объект будет приносить экономические выгоды. Срок определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной проставлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1 (п. 8 ФСБУ 6/2020).

Общество не создает резерва на ремонт основных средств.

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными Стандартами Бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденный приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204 н, в редакции приказа от 30.05.2022 г. № 87н. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Учет запасов осуществляется в соответствие с Федеральными стандартами Бухгалтерского учета 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. № 180н.

Запасы определены, как активы, потребляемые в рамках обычного операционного цикла или использования в течении периода не более 12 месяцев. Для признания актива в бухгалтерском учете в качестве запасов его стоимость не имеет значения, если критерий признания актива запасом (п.3 ФСБУ 5/2019) выполняется, и по сроку использования, то активы стоимостью до 100 000 рублей и свыше 100 000 рублей учитываются как запасы.

Затраты на приобретение (создание) запасов, включая затраты на заготовку и доставку отражаются на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов.

Общество не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения. Стоимость погашается в момент передачи в эксплуатацию (п.2 ФСБУ 5/2019).

Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости.

Себестоимость запасов оценивается по фактической стоимости затрат методом ФИФО.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования свыше 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, количественного выражение таких активов после ввода в эксплуатацию принимается на забалансовый счет МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

В случае обесценения запасов создается резерв по обесценению в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи, если чистая стоимость продаж больше фактической себестоимости запасов, то резерв под обесценение не создается. Проверка на обесценение производится по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения (п.38 ПБУ 19/02).

В бухгалтерском учете создается резерв по сомнительным долгам в соответствии с п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденной приказом Минфина от 29.07.1998 г. № 34н.

Учет доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденный приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направления деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации квартир в жилых домах, машино-мест, нежилых помещений, а также отражение экономии целевых средств);
- прочие доходы.

Учет расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденных приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 33н.

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Управленческие и коммерческие расходы в учете аккумулируются по видам затрат и подразделениям Общества. До момента признания экономии целевых средств по объектам строительства коммерческие и управленческие расходы отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов (как расходы, признаваемые по мере признания доходов). В Бухгалтерском балансе отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Расходы по кредиту, полученному по проектному финансированию, учитываются в составе запасов.

Расходы по кредитам и займам, полученным в других целях, признаются прочими расходами.

По завершении строительства объекта Общество определяет финансовый результат от деятельности застройщика.

Финансовый результат от деятельности застройщика определяется как разница между суммой заключенных договоров долевого участия в строительстве и себестоимостью строительства.

Финансовый результат определяется по объекту строительства на дату подписания последнего акта приема-передачи объекта долевого строительства, но не позднее 5 месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Затраты на строительство отражаются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств». В Бухгалтерском балансе отражаются по строке 1210 «Запасы». Сумма

накопленных затрат по строительству объекта распределяется пропорционально проданным и не проданным по договорам участия в долевом строительстве жилым и нежилым помещениям. Сумма затрат, приходящаяся на проданные помещения, участвует в расчете финансового результата Общества.

Учет кредитов и займов по всем видам заимствований ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденный приказом Минфина РФ от 06.10.2008 №107н.

Расходы по кредиту, полученному по проектному финансированию, учитываются в составе запасов.

Расходы по кредитам и займам, полученным в других целях, признаются прочими расходами.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденный приказом Минфина РФ от 19.11.2022 г. № 114н. В соответствии с ПБУ 18/02 Общество отражает в бухгалтерском учете не только сумму налога на прибыль, но и суммы, способные влиять на величину налога на прибыль последующих отчетных периодов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информация, представленная в бухгалтерской отчетности, сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил учета и отчетности.

2.2. Краткие сведения об учетной политике в налоговом учете

Учетной политикой на 2025 год закреплены следующие методы ведения налогового учета.

Общество является плательщиком НДС, налога на прибыль, имущественных налогов.

Ведение налогового учета производится с помощью компьютерной обработки учетной информации с использованием бухгалтерской программы 1С: Комплексная автоматизация 2 (2.5.22.137), путем формирования бухгалтерских и налоговых регистров.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. 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.	-	-	119	-	-	(9)	-	-	-	-	-	119	(9)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	119	-	-	(9)	-	-	-	-	-	119	(9)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. 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	110	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	110	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. 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	-	-	-

4.5. 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.	-	-	119	-	-	(119)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	119	-	-	(119)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. 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.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	3 066	-	92 007	-	-	-	X	X	95 073	-
	За 2024 г.	-	-	3 068	(2)	-	-	X	X	3 066	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	846	-	-	-	-	-	846	-
	За 2024 г.	-	-	2	(2)	-	-	-	-	-	-
Строительство объекта недвижимости по договорам ДДУ "Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземным паркингом по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Горнолыжная, земельный участок 29"	За 2025 г.	3 066	-	91 161	-	-	-	-	-	94 227	-
	За 2024 г.	-	-	3 066	-	-	-	-	-	3 066	-

6.2. 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	-	-	-
в том числе: Земельный участок г. Барнаул, Горнолыжная, з/у 29 (площадь 4 083 кв.м.) Кадастровый номер 22:63:050815:674, Договор ипотеки, № ДИ03_440B00YIC от 23.12.2024	40 998	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	75 000	-	4 841	-	(75 000)	-	-	-	4 841	-
	За 2024 г.	-	-	75 000	-	-	-	-	-	75 000	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	75 000	-	4 841	-	(75 000)	-	-	-	4 841	-
	За 2024 г.	-	-	75 000	-	-	-	-	-	75 000	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	75 000	-	4 841	-	(75 000)	-	-	X	4 841	-
	За 2024 г.	-	-	75 000	-	-	-	-	X	75 000	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. 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.	75 199	20 827	-	-	-	-	96 026
	За 2024 г.	-	75 199	-	-	-	-	75 199
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	75 199	20 827	-	-	-	-	96 026
	За 2024 г.	-	75 199	-	-	-	-	75 199
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 878	3 067	-	(167)	-	-	5 778
	За 2024 г.	-	2 878	-	-	-	-	2 878
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 706	3 062	-	-	-	-	5 768
	За 2024 г.	-	2 706	-	-	-	-	2 706
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	172	5	-	(167)	-	-	10
	За 2024 г.	-	172	-	-	-	-	172
Итого	За 2025 г.	78 077	23 894	-	(167)	-	X	101 804
	За 2024 г.	-	78 077	-	-	-	X	78 077

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	326 238	424 572	-
в том числе:			
СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	326 238	424 572	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

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

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе: на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

12. Прочая информация

12.1. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Основные средства в Бухгалтерском балансе отражены по строке 1150.

Информация о первоначальной стоимости и сумме начисленной амортизации по основным группам основных средств на начало и конец отчетного периода и движении в течении отчетного периода раскрывается в пояснении № 4.1. Изменение стоимости основных средств в результате достройки/дооборудования раскрывается в пояснении № 4.1.

Первоначальная стоимость основных средств на 01.01.2025 г. составляет 0 тыс. руб.

Поступило основных средств за 2025 г. на сумму 119 тыс. руб.

Выбыло основных средств за 2025 г. на сумму 0 тыс. руб.

Начислена амортизация за 2025 г. на сумму 9 тыс. руб.

Остаточная стоимость на 31.12.2025 г. составила 110 тыс. руб.

Стоимость внеоборотных активов на 31.12.2025 г. составляет 0 тыс. руб.

Основные средства проверяются на обесценение, изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют. Капитальные вложения, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.

Все объекты основных средств используются в деятельности организации. Объекты основных средств и иные внеоборотные активы, обремененные залогом, отсутствуют. Факты возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленных организации другими лицами, в проверяемом периоде не имели места.

Отложенные налоговые активы на 31.12.2025 г. составили 4 тыс. руб.

Запасы на 31.12.2025 г. составили 95 073 тыс. руб., в Бухгалтерском балансе запасы отражаются по строке 1210.

Резервы под обесценение запасов не создавались ввиду того, что сравнение чистой стоимости запасов с фактической не показало существенных отклонений.

Информация о наличии и движении запасов раскрывается в пояснении № 6.1.

Состав запасов на 31.12.2025 г. составляет 95 073 тыс. руб., в том числе:

- 40 998 тыс. руб. (Земельный участок г. Барнаул, Горнолыжная, з/у 29 (площадь 4 083 кв.м.) Кадастровый номер 22:63:050815:674), предназначенный для строительства объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве);
- 53 229 тыс. руб. (Строительство объекта недвижимости по договорам ДДУ "Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземным паркингом по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Горнолыжная, земельный участок 29")
- 846 тыс. руб. (материалы);

В ходе инвентаризации запасов на 31.12.2025 г. не выявлено морально устаревших, полностью или частично потерявших свое первоначальное качество запасов.

Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 г. отражены остатки в размере 4 912,86 руб., в том числе:

- 40702810102000404171, АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8644 ПАО СБЕРБАНК в размере 4 912,86 руб.

Расчеты с дебиторами

Расчеты с дебиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Инвентаризация дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 г. была проведения Обществом на основании Приказа № 1 от 15.12.2025 г. Сумма задолженности подтверждена актами сверок с контрагентами.

В составе дебиторской задолженности учитываются авансы, выданные поставщикам/подрядчикам.

В отчетном периоде резерв на сомнительную задолженность не создавался.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражена по строке 1230. Наличие на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской задолженности приведено в Пояснении № 7.1.

Балансовая сумма дебиторской задолженности на 31.12.2025 г. составила 4 841 тыс. руб., в том числе:

тыс. руб.

Виды задолженности	**на 31.12.2025 г.**	**на 31.12.2024 г.**
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	4 841	75 000
ИТОГО дебиторская задолженность	**4 841**	**75 000**

Прочие оборотные активы отражены по строке 1260 Бухгалтерского баланса и на 31.12.2025 г. составили 1 009 тыс. руб., в том числе:

- расходы признаваемые по мере признания доходов 1 009 тыс. руб.;

Уставный капитал на 31.12.2025 г. составил 10 тыс. рублей, отражается по строке 1310 Бухгалтерского баланса, изменений не производилось.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – убыток на 31.12.2025 г. составил -15 тыс. руб., строка 1370 Бухгалтерского баланса.

Кредиты и займы

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных (срок погашения менее 12 месяцев) или долгосрочных (срок погашения более 12 месяцев) средств, в соответствии с условиями договора.

Кредитор/ Займодавец	№ и дата договора	Задолженность по кредитам/займам на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Задолженность по процентам на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Срок погашения
Займы				
ООО "Застройщик "МД " ИНН 2225225744	31/08/2024-МД от 29.08.2024	3 028	не начисляются	31.12.2028 г.
ООО «СЗ «Вышка» ИНН 2225225825	03/02/2025-В от 19.02.25	17 998	не начисляются	30.06.2027 г.
	08/08/2024-В от 29.08.24	75 000	не начисляются	31.12.2029 г.
Итого займы		**96 026**	**х**	**х**
ВСЕГО		**96 026**	**х**	

В 2025 году перевод задолженности по полученным займам и кредитам из долгосрочной в краткосрочную задолженность не производился.

В Бухгалтерском балансе заемные средства отражены по строкам 1410, 1510. В пояснении № 8.1 раскрыты данные о наличии на начало и конец отчетного периода, а также изменения в течении отчетного периода, информация о сумме начисленных процентов по кредитам и займам.

На 31.12.2025 г. задолженность Общества по займам и кредитам полученным, в т.ч. проценты составляет 96 026 тыс. руб.

Кредиторская задолженность

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность отражается по строке 1520. Наличие на начало и конец отчетного периода отдельных видов кредиторской задолженности приведено в пояснении № 8.1.

Балансовая сумма кредиторской задолженности на 31.12.2025 г. составила 5 778 тыс. руб., в том числе:

тыс. руб.

Виды задолженности	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5 768	2 706
Расчеты по налогам и сборам	10	172
ИТОГО	**5 778**	**2 878**

12.2. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

Сведения о доходах и расходах за отчетный период

<u>В составе прочих расходов за 2025 год отражены:</u>
- 7,8 тыс. руб. услуги банка;
- 6,2 тыс. руб. пени по налогам;

С учетом специфики деятельности организации и сроков реализации строительного проекта за 2025 год выручка и расходы по обычным видам деятельности отсутствуют.

12.3. Учет расчетов по налогу на прибыль

Начиная с периода 2024 г. Общество ведет Учет расчетов по налогу на прибыль в соответствие с ПБУ 18/02 балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Отложенные налоговые активы и обязательства в 2025 году были начислены в связи с образованием временных разниц:

в тыс. руб.

Наименование показателя	на 31.12.2025	Изменение	на 31.12.2024
		Начислено (за счет образования временных разниц)	
Отложенные налоговые активы (строка 1180 бухгалтерского баланса)	4	3	1
Отложенные налоговые обязательства (строка 1420 бухгалтерского баланса)	1	1	0

12.4. Капитал

в тыс. руб.

№ п/п	Наименование	на 31.12.2025 г.	Увеличение	Уменьшение	на 31.12.2024 г.
1	Уставный капитал (строка 1310 Бухгалтерского баланса)	10			10
2	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(15)		(12)	(3)
3	ВСЕГО	(5)		(12)	7

Собственный капитал Общества

На дату формирования отчетности, участником Общества не было принято решение о распределении прибыли за 2024 год, в связи с отсутствием прибыли, выплат участнику не осуществлялось.

12.5. Чистые активы

Показатель	Значение показателя		
	в *тыс. руб.*		
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
1	2	3	4
1. **Чистые активы**	0	(3)	(15)
2. Уставный капитал	0	10	10
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	0	7	(5)

На последний день анализируемого периода чистые активы ООО "СЗ "Авальман" составляют отрицательную величину.

Такая ситуация сложилась из-за специфики вида деятельности, долгосрочное строительство, соответственно основной доход от проекта и прибыль Общество получит после завершения строительства (срок действия разрешения на строительство 24.03.2028 г.) и передачи объектов долевого строительства. После отражения дохода будут получены положительные показатели чистых активов.

12.6. Информация о проведенных инвентаризациях

В 2025 г. проводилась инвентаризация имущества.

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Результат
Материально-производственные запасы	22.12.2025-26.12.2025 г.	Излишек и недостач не выявлено
Основные средства	22.12.2025-26.12.2025 г.	Излишек и недостач не выявлено
Запасы	22.12.2025-26.12.2025 г.	Излишек и недостач не выявлено
Денежные средства	26.12.2025 г.	Излишек и недостач не выявлено
Расчеты с дебиторами и кредиторами	12.01.2025-25.01.2025 г.	Излишек и недостач не выявлено

12.7. Информация об операциях со связанными сторонами

Бенефициарным владельцем Общества является:

- Князев Павел Владимирович ИНН 222408331547 – 50 % (владеет через ООО «Застройщик «МД»);
- Коренев Артем Витальевич ИНН 222309788276 – 50 % (владеет через ООО «Застройщик «МД»).

За 2025 г. проводились следующие операции со связанными сторонами Общества:

Связанная сторона	Основание	Остаток на 31.12.2024 г.	Остаток на 31.12.2025 г.	Срок завершения операций
ООО "Застройщик "МД" ИНН 2225225744, доля участия 100 %	Договор займа №31/08/2024-МД от 29.08.2024 г.	Задолженность Общества 199 тыс. руб.	Задолженность Общества 3 028 тыс. руб.	31.12.2028
	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2024 г.	Задолженность Общества 2 694 тыс. руб.	Задолженность Общества 4 328 тыс. руб.	будет погашена в 2 кв 2026 г. после получения проектного финансирования
	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 25.07.2024 г. (перевыставление)	Задолженность Общества 12 тыс. руб.	Задолженность Общества 12 тыс. руб.	будет погашена в 2 кв 2026 г. после получения проектного финансирования
ООО «СЗ «Вышка» ИНН 2225225825, лица, принадлежащие к той же группе лиц, что и Общество	Договор займа № 08/08/2024-В от 29.08.2024 г.	Задолженность Общества 75 000 тыс. руб.	Задолженность Общества 75 000 тыс. руб.	31.12.2029 г.
	Договор займа № 03/02/2025-В от 19.02.2025 г.	-	Задолженность Общества 17 998 тыс. руб.	30.06.2027 г.
	Договор купли-продажи № 07/11/2025-В от 01.11.2025		Задолженность Общества 1 015 тыс. руб.	будет погашена в 2 кв 2026 г. после получения проектного финансирования

12.8. Информация о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей

Обществом выданы обеспечения:

- по договору поручительства № ДП04_440B00YIC от 20.08.2024 г. – сумма на 31.12.2025 г. составляет 326 238 тыс. руб.;

Вышеуказанная информация раскрывается в пояснении № 9.

12.9. Информация о наличии активов и обязательств на забалансовых счетах на 31.12.2025 г.

счет 009.02	Обеспечения обязательств и платежей выданные	326 238 тыс. руб.
счет МЦ.04	Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации	1 единица

12.10.Судебные разбирательства, исполнительные производства

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью ООО «СЗ «Авальман», ИНН 2225233801 (далее по тексту – Общество) в ответ на запрос сообщает:

В Арбитражном суде города Москвы имелось следующее судебное разбирательство с участием Общества на 31.12.2025 г., а именно:

Дело № А40-282366/2025, Истец: ООО «Пожарная Сертификационная Компания», Ответчик: ООО «СЗ «Авальман», предмет спора: взыскание суммы неустойки по договору № 2025-05-583495-KAUPSK от 18.06.2025 г. за период с 30.09.2025 по 23.10.2025 в размере 26 400 (двадцать шесть тысяч четыреста) рублей, расходов по государственной пошлине в размере 58 363 (пятьдесят восемь тысяч триста шестьдесят три) рублей. Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.01.2026 исковые требования удовлетворены. Решение суда исполнено ООО «СЗ «Авальман» 21.01.2026. В настоящее время, в рамках данного дела Истцом подано заявление о взыскании судебных расходов, дело рассматривается в упрощенном порядке, ООО «СЗ «Авальман» предоставлено мотивированное возражение, исход дела определить невозможно.

12.11.Гарантийные обязательства

Гарантийные обязательства за 2025 год отсутствуют.

12.12.Государственная помощь

Государственная помощь в 2025 году не оказывалась.

12.13.Условные факты хозяйственной деятельности

На момент формирования годовой бухгалтерской отчетности информация об условных фактах хозяйственной деятельности, способных оказать существенное влияние на показатели деятельности Общества, отсутствует.

12.14.События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности акционерного общества за отчетный год.

Датой подписания бухгалтерской отчетности считается дата, указанная в представляемой в адреса, определенные законодательством Российской Федерации, бухгалтерской отчетности при подписании ее в установленном порядке.

К событиям после отчетной даты относятся:

- события, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность;
- события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность.

В отчетном периоде 2025 год отсутствуют события после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

12.15.Информация по прекращаемой деятельности

Общество не планирует осуществлять прекращение деятельности в последующих отчетных периодах.

12.16.Информация о непрерывности деятельности

Обществу не известно о каких-либо событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловливать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

12.17.Оценка рисков

По состоянию на 31.12.2025 г. чистые активы Общества составили отрицательную величину (5 тыс. руб.), обусловлено спецификой деятельности Общества. Данный факт не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность. После окончания строительства и передачи объектов (срок действия разрешения на строительство до 24.03.2028 г.) Общество получит выручку, прибыль и планирует получить чистые активы с положительным показателем.

Характер и частота событий и явлений, связанных с существующим политическим кризисом, равно как и их влияние на будущую деятельность и прибыль Общества является трудно прогнозируемым. Однако Общество принимает все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты компании.

ООО «СЗ «Авальман» _____/ Князев Павел Владимирович

действующий на основании
Договора о передаче полномочий
единоличного исполнительного органа управляющей организации
ООО «Застройщик «МД» от 25.07.2024

31 марта 2026 года