

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.25 ГОДА И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ**  
**РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД**  
**ООО «СЗ ЗАРЕЧЬЕСТРОЙ»**

Единица измерения: **тыс. руб.**

**1. Основные виды экономической деятельности**

ОКВЭД -71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

**2. Учетная политика**

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами. Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

**2.1. Основа составления отчетности и существенность**

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 15 от 27.12.2024 г.

В отчетном году изменения, оказывающие влияние на оценку активов и обязательств, в учетную политику не вносились. В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

Существенные отступления от установленных п.п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствуют. Общество применяет упрощение и не признают в качестве объектов учета аренды договоры, по которым ежемесячная стоимость аренды не превышает 10 тыс. рублей (включительно) без учета НДС в месяц.

Общество определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Количественный критерий: Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу раздела соответствующих данных за отчетный год составляет более 5% (пяти процентов).

Качественный критерий: Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: исправление ошибок, связанных с переоценкой запасов, операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности организации.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в автоматизированном режиме с применением программного комплекса «1С:Предприятие», что обусловило следующие особенности ее представления:

а) Бухгалтерская отчетность сформирована с применением программного комплекса «1С:Предприятие», в который разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023. Функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию или состав этих утвержденных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности.

б) В связи с тем, что Приложения 3. Нематериальные активы и 11 Государственная помощь не актуальны для деятельности Общества, они не приложены к комплексу бухгалтерской (финансовой) отчетности.

**2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

Общество является застройщиком, осуществляющей строительство жилой и коммерческой недвижимости. Учитывая специфику деятельности, продолжительность обычного операционного цикла превышает 12 месяцев и составляет в среднем 5 лет с момента получения разрешения на строительство до завершения строительства и передачи объектов участникам долевого строительства и покупателям.

Согласно ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», если обычный операционный цикл превышает 12 месяцев, активы и обязательства, которые относятся к одному операционному циклу, независимо от срока их погашения представляются как оборотные.

В связи с этим, в бухгалтерском балансе активы и обязательства, непосредственно связанные со строительством объектов МКД, определены как оборотные, исходя из продолжительности обычного операционного цикла, составляющего 5 лет.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

### **2.3. Основные средства.**

#### **Учет собственных основных средств**

Активы стоимостью, превышающей 100 000 рублей, в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принимаются к учету в качестве основных средств.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», но имеющих стоимость ниже установленного лимита. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких малоценных активов учитываются забалансом по стоимости, учтенной в затратах.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 50 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом. Затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев признаются самостоятельными инвентарными объектами, если такие затраты составляют более 50 % от стоимости основного средства.

Аналитический учет основных средств ведется по отдельным инвентарным объектам в разрезе групп основных средств.

Все объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, их переоценка не производится. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств бухгалтерском учете.

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент завершения таких капитальных вложений.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течении которого объект будет приносить экономические выгоды.

По всем группам амортизируемых основных средств Общество использует линейный метод начисления амортизации исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Общество проводит проверку элементов амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

Коэффициенты ускоренной амортизации не применяются.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

В первоначальную стоимость ОС не включается сумма оценочных обязательств на их демонтаж и утилизацию, так как оценить расходы на возникновение обязательств на демонтаж и утилизацию основных средств при их ликвидации не представляется возможным.

#### **Учет имущества, полученного в аренду.**

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение за плату во временное пользование имущества, оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018), утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н.

На дату предоставления предмета аренды Общество признает предмет аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, кроме ППА, не подлежащих амортизации. Амортизация начисляется линейным способом с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ППА. Срок полезного использования ППА определяется исходя из ожидаемого срока аренды.

При аренде земельных участков право пользования активом:

- 1) амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;
- 2) не амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

Общество может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) 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;

Суммы остаточной стоимости ППА отражаются в отчетности в составе Основных средств по строке «Право пользования активом». Информация об арендных обязательствах отражается в бухгалтерском балансе в составе показателей «Прочие долгосрочные обязательства» и «Краткосрочные обязательства по аренде».

#### **Основные средства, переданные в аренду**

Учет активов, переданных в аренду организован обособленно в составе материальных ценностей, предоставленных во временное владение и пользование.

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, за исключением любого из следующих случаев:

- 3) условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- 4) арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

В бухгалтерской отчетности основные средства, переданные в аренду, отражаются обособленно в составе показателя «Прочие внеоборотные активы».

## **2.4. Запасы.**

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости.

Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится на конец каждого отчетного периода, но не реже одного раза в год. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

Резерв под обесценение запасов не создается по сырью, материалам и другим запасам, используемым при производстве готовой продукции, выполнении работ и оказании услуг, если эту продукцию (работы, услуги) предполагается реализовать по цене, соответствующей себестоимости или выше себестоимости.

Фактическая себестоимость незавершенного производства и готовой продукции формируется без учета общехозяйственных расходов.

Объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные для продажи в ходе обычной деятельности, в том числе расходы по строительству объектов МКД отражаются в учете и отчетности в составе запасов.

По окончании строительства объект ДДУ передается участнику долевого строительства на основании акта приема-передачи. Сумма вложений, относящаяся к построенным квартирам, офисам и другим нежилым помещениям, по которым договора долевого участия в соответствии с Законом № 214-ФЗ, не заключены и подлежащие продаже, распределяется по каждому объекту, с организацией их аналитического учета в составе готовой продукции.

Затраты на строительство распределяются между объектами ДДУ в целом и непроданными на момент сдачи дома помещениями (квартиры, офисы, прочие помещения), пропорционально площадям.

## **2.5. Дебиторская задолженность**

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) запасов, отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1230 Дебиторская задолженность. Признанный в бухгалтерском учете согласно ПБУ 2/2008 актив «Непредъявленная к оплате выручка застройщика» в бухгалтерском балансе отражается в составе строки 1230 Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

## **2.6. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (на дату размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения) за исключением договоров займов по денежному пулу, и отражает их по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

## **2.7. Уставный и резервный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.  
В соответствии с Уставом Общество не формирует резервный капитал.

## **2.8. Кредиты и займы полученные**

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренной договором.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), а также аналогичные по экономической природе платежи по заемным средствам (кредитам и займам), полученным на приобретение отдельных объектов основных средств и прочих активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются по мере их начисления в составе прочих (операционных).

Дополнительные расходы по заемным средствам (кредитам и займам) включаются в состав прочих (операционных) расходов по мере их начисления.

## **2.9. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете оценочное обязательство по оплате отпусков на последний день каждого отчетного периода.

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных работниками Общества за время их работы в Обществе, и средних заработков, определяемых для каждого из них, и признается на конец каждого отчетного периода.

Оценочное обязательство относится на расходы по обычным видам деятельности.

## **2.10. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль**

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года № 114н.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Общество применяет упрощение и не ведет учет постоянных разниц. При этом раскрытие величин, объясняющих взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения, ограничивается расчетом, приведенным в Приложении к ПБУ 18.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе свернуто в составе внеоборотных активов по строке «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

## **2.11. Признание доходов**

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг.

Доходы от реализации товаров, продукции (работ, услуг) признаются выручкой на день перехода права собственности на товары покупателям, результатов выполненных работ или возмездного оказания услуг заказчиком, определенный в соответствии с условиями заключенных договоров.

Доходом застройщика является вознаграждение за его услуги. Под услугами застройщика следует понимать деятельность застройщика, связанную:

- с привлечением денежных средств для своевременного завершения строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;
- с подготовкой и оформлением необходимых документов для регистрации на участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства;

- с иными действиями, не предусмотренными проектом на строительство, которые застройщик должен совершить в пользу участника долевого строительства, с целью исполнения своих обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Размер вознаграждения - сумма экономии целевых средств, которые остаются в распоряжении застройщика после окончания строительства.

Период признания выручки зависит от длительности договора участия в долевом строительстве:

- после передачи построенного объекта дольщикам, если договор носит краткосрочный характер (менее 12 месяцев);

- по мере готовности, если договор носит долгосрочный характер либо сроки его начала и окончания приходятся на разные годы.

Выручка от выполнения работ с длительным циклом в процессе строительства МКД признается ежемесячно равной величине произведенных косвенных расходов застройщика.

Окончательный доход застройщика состоит из экономии, которая образуется после завершения всех работ по строительству объекта, предусмотренных проектно-сметной документацией, как разница между полученными средствами инвесторов и дольщиков и понесенными расходами на строительство объекта, после получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию и одновременного выполнения следующих условий:

- все расходы по строительству объекта, предусмотренные проектно-сметной документацией, произведены;

-осуществлена государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства.

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется по стоимости ценностей, полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

## **2.12. Признание расходов**

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

Перечень косвенных расходов, которые застройщик вправе учесть, чтобы уменьшить доходы от оказания услуг:

- расходы, связанные с содержанием застройщика (аренда офиса, канцтовары, заработная плата и др.);
- расходы на рекламу;
- расходы, связанные с выплатой вознаграждения за поиск покупателей;
- проценты за пользование кредитными и заемными средствами;
- другие расходы, связанные с оказанием услуг.





## 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	828	-	-	(828)	-	1	-	-	-	-
в том числе: Займ выданный	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	828	-	-	(828)	-	1	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	828	-	-	(828)	-	1	-	-	-	-

### 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		затраты	Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		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.	249 598	-	563 966	-	-	-	X	X	813 564	-
	За 2024 г.	32	-	249 566	-	-	-	X	X	249 598	-
в том числе: Затраты на строительство МКЖД	За 2025 г.	249 598	-	563 966	-	-	-	-	-	813 564	-
	За 2024 г.	32	-	249 566	-	-	-	-	-	249 598	-

### 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	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	62 832	-	940 951	-	(271 908)	-	-	-	731 875	-
	За 2024 г.	30	-	62 802	-	-	-	-	-	62 832	-
в том числе: Непредъявленная выручка	За 2025 г.	2 723	-	147 307	-	-	-	-	-	150 030	-
	За 2024 г.	28	-	2 695	-	-	-	-	-	2 723	-
Расчеты по договорам ДДУ	За 2025 г.	39 007	-	423 528	-	-	-	-	-	462 535	-
	За 2024 г.	-	-	39 007	-	-	-	-	-	39 007	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	19 317	-	368 878	-	(271 123)	-	-	-	117 072	-
	За 2024 г.	-	-	19 317	-	-	-	-	-	19 317	-
Итого	За 2025 г.	62 832	-	940 951	-	(271 908)	-	-	X	731 875	-
	За 2024 г.	30	-	62 802	-	-	-	-	X	62 832	-

### 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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	306	50 000	-	(197)	-	-	50 109
	За 2024 г.	389	65	-	(148)	-	-	306
в том числе: Вексель выданный	За 2025 г.	-	50 000	-	-	-	-	50 000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	362 432	1 266 006	7 604	(3)	-	-	1 636 039
	За 2024 г.	896	378 195	2 025	(18 684)	-	-	362 432
в том числе: Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	246 757	703 872	-	-	-	-	950 629
	За 2024 г.	-	246 757	-	-	-	-	246 757
Краткосрочные займы	За 2025 г.	72 400	4 643	-	-	-	-	77 043
	За 2024 г.	828	72 400	-	(828)	-	-	72 400
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	2 025	110 510	2 961	-	-	-	115 496
	За 2024 г.	1	17 808	2 025	(17 809)	-	-	2 025
Расчеты по ДДУ	За 2025 г.	39 007	423 528	-	-	-	-	462 535
	За 2024 г.	-	39 007	-	-	-	-	39 007
Итого	За 2025 г.	362 738	1 316 006	7 604	(200)	-	X	1 686 148
	За 2024 г.	1 285	378 260	2 025	(18 832)	-	X	362 738

### 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.	-	325	(59)	-	266
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	325	(59)	-	266
	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	276 966	32 520	-
в том числе: Поступление на Эскроу счета, согласно ДДУ	276 966	32 520	-
Выданные - всего	91 150	41 150	-
в том числе: Договор ипотеки	41 150	41 150	-
Долгосрочный вексель	50 000	-	-

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	9 054	-
Отчисления на социальные нужды	2 733	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	21 897	585
Итого по элементам	33 684	585
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	33 684	585

## 12. Иная информация

### 12.1. Общая информация и критерии существенности раскрытой информации

ИНН/КПП 0274980425/027401001

ОГРН: 1230200026726

Общество зарегистрировано по адресу: 450077, Республика Башкортостан, г.о. город Уфа, г. Уфа, ул. Цюрупы д. 78, офис 3.

При подготовке отчетности Общество применяет профессиональное суждение для определения состава, детализации и способа раскрытия информации в соответствии с критериями, установленными в Учетной политике Общества.

В Бухгалтерском балансе и Отчете о финансовых результатах обособленно раскрыты все статьи, величина которых по абсолютному значению составляет более 5% от общего итога раздела соответствующих данных за отчетный период. Данный количественный критерий обеспечивает последовательность и сопоставимость данных.

Одновременно с этим, в формах и Пояснениях раскрыта качественная информация в отношении статей и операций, которые, даже не достигая указанного количественного порога, являются существенными для формирования полного и непредвзятого представления о финансовом положении и результатах деятельности Общества.

К такой информации, в частности, мы отнесли:

- Учетная политика и исправления: изменения в учетной политике, а также исправление существенных ошибок предыдущих отчетных периодов.
- Связанные стороны: все операции с аффилированными лицами, включая займы, предоставление гарантий и операции с ключевым управленческим персоналом.
- Риски и обязательства: судебные разбирательства, условные обязательства (по выданным обеспечениям) и оценочные обязательства.
- События после отчетной даты: факты хозяйственной жизни, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение компании, такие как крупные сделки по приобретению или продаже бизнеса, получение значительных судебных решений, начало процедур банкротства основных дебиторов.

Такой комплексный подход к оценке существенности, сочетающий количественные и качественные критерии, позволяет обеспечить прозрачность отчетности и удовлетворить информационные потребности ее пользователей.

В целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, строки, предусмотренные типовыми формами, по которым у Общества на отчетные даты отсутствуют активы, обязательства и иные объекты учета, соответствующие некоторым из указанных в формах показателям (таким как гудвил). В связи с этим, в целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, соответствующие строки не содержат числовых значений (прочеркнуты). Отсутствие числовых значений в строках, предусмотренных минимальным составом показателей бухгалтерской отчетности, означает, что у Общества отсутствуют соответствующие активы, обязательства, доходы, расходы или иные объекты учета.

Показатели в бухгалтерском балансе приводятся в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин (в частности, накопленной амортизации, накопленного обесценения, резервов под обесценение запасов, резервов по сомнительным долгам, резервов под обесценение финансовых вложений, других оценочных резервов), раскрываемых в пояснениях. Представление показателей в бухгалтерском балансе в нетто-оценке не является зачетом между этими показателями.

## 12.2. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом. Единоличным исполнительным органом Общества по состоянию на 31 декабря 2024 года являлся Халиуллин Марат Раисович. На 31 декабря 2025 года является директор Биктимиров Риф Варисович.

## 12.3. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

33 человека в 2025 году;

1 человек в 2024 году.

## 12.4. Исправления данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах приведены в соответствие ФСБУ 4/2023.

Отдельные показатели граф «На 31 декабря 2024 г.» и «На 31 декабря 2023 года» бухгалтерского баланса, а также показатели отчета о финансовых результатах за 2024 год сформированы с учетом корректировки в связи с применением Обществом с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность и обязательства, такие как непредьявленная к оплате выручка застройщика, остатки расчетов с участниками долевого строительства, целевые кредитные обязательства на финансирование строительства объектов ДДУ, относящиеся к обычному операционному циклу, превышающего 12 месяцев, переклассифицированы в краткосрочные.

Корректировка № 1:

Исправления показателей граф «На 31 декабря 2024 г.» и «На 31 декабря 2023 года» бухгалтерского баланса в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год:

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2024			На 31.12.2023		
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>							
Заемные средства	1410	319157	-319157	0	828	-828	0
Прочие долгосрочные обязательства	1450	39313	-39007	306	389	0	389
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>358571</b>	<b>-358164</b>	<b>407</b>	<b>1324</b>	<b>-828</b>	<b>496</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>							
Заемные средства	1510	2025	319157	321182	1	828	829
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	39007	39007	0	828	828
<b>ИТОГО по разделу V.</b>	<b>1500</b>	<b>4268</b>	<b>358164</b>	<b>362432</b>	<b>68</b>	<b>828</b>	<b>896</b>

## 12.5. Запасы

Информация по пояснению показателя «Запасы» дополняется также табличными пояснениями 6.1. Наличие и движение запасов. В дополнение к табличным пояснениям, Общество раскрывает следующую информацию:

Состав затрат на строительство объектов представлен в таблице:

Объект строительства, Статья затрат	31.12.2025г.	31.12.2024г.
<b>Всего затраты на строительство МЖД, в т. числе</b>	<b>813564</b>	<b>249598</b>
ЖД Литер 4 в квартале 7 Затон-Восточный всего, в т.ч.:	813564	249598
Проектные работы	44373	44373
СМР	763038	203971

Объект строительства «Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями в квартале № 7 южной части жилого района «Затон-Восточный», ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 1-6. Литер4». Кадастровый номер 02:55:050233:1589, площадь 12900 кв.м. Разрешение на строительство № 02-55-1380Ж-2023 от 28.08.2023 г.

Резерв под обесценение запасов, используемых при производстве указанной продукции (выполнении работ, оказании услуг), не создавался.

## 12.6. НДС

Общество ведет отдельный учет НДС. В составе показателя строки 1220 отражена сумма налога на добавленную стоимость по затратам на строительство МКД, которая подлежит распределению после окончания строительства.

## 12.7. Дебиторская задолженность и обязательства

Информация по пояснению показателя «Дебиторская задолженность» содержится в табличных пояснениях 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности. В дополнение к табличным пояснениям, раскрывается следующая информация:

Средства дольщиков аккумулируются на счетах-эскроу и учитываются за балансом в составе обеспечения обязательств и платежей полученные. Обществом заключено договоров долевого участия: на 31.12.2025г. - на сумму 462535 тыс. руб., на 31.12.2024г. на сумму 39007 тыс. руб.

Остаток денежных средств, поступивших от участников долевого строительства на эскроу-счета, составил:

Наименование показателя	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Остаток средств на эскроу-счетах	276966	32520

Информация по пояснению показателей «Кредиторская задолженность» и «Прочие краткосрочные обязательства» содержится в табличных пояснениях 8.1 Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств). Иная информация о движении обязательств не раскрывается в связи с отсутствием целесообразности и информационной значимости.

## 12.8. Капитал и резервы

Величина уставного капитала составила:

Наименование капитала	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал Общества	10	10	10

Доли участников в Уставном капитале: ООО трест «БГС» – 100 %, номинальная стоимость 10 тыс. руб.

Уставный капитал оплачен полностью.

В течение 2025 года величина уставного капитала не менялась.

### 12.9. Заемные средства

Информация по пояснению показателя «Заемные средства» содержится в табличных пояснениях 8.1 Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) В дополнение к табличным пояснениям, Общество раскрывает следующую информацию:

С целью финансирования затрат на создание объектов долевого строительства «Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями в квартале № 7 южной части жилого района «Затон-Восточный», ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 1-6. Литер 4» Обществом привлечены целевые кредитные средства по договору № 100-0036-24-2-3 от 02.04.2024 г. об открытии кредитной линии, заключенный с Приволжский ф-л ПАО «Промсвязьбанк».

Остаток кредитных обязательств представлен в таблице:

Реквизиты договора, наименование показателя	Дата окончания	на 31.12.2025	на 31.12.2024
100-0036-24-2-3 от 02.04.2024 г., всего, в т.ч.	26.09.2028 г.	<b>1061138</b>	<b>246757</b>
Основной долг		950629	246757
Проценты		110509	

Сумма начисленных процентов включена в состав расходов застройщика, и по окончании строительства объекта ДДУ будет включена в стоимость помещений (квартиры, офисы, прочие помещения), пропорционально площадям.

В бухгалтерской отчетности целевые кредитные обязательства, относящиеся к обычному операционному циклу, превышающего 12 месяцев, переклассифицированы в краткосрочные.

Обществом в счет исполнения своих обязательств по кредитным договорам, по состоянию на 31.12.2025г. выданы следующие обеспечения:

№ договора	Вид обязательства	Дата выдачи	Дата окончания	Сумма
Н-1/100-0036-24-2-3	Договор ипотеки	05.04.2024 г.	10.12.2027 г.	41150
<b>ИТОГО</b>				<b>41150</b>

### 12.10. Информация, связанная с движением денежных средств

В отчете о движении денежных средств отражены следующие прочие платежи:

Наименование показателя	2025 год	2024 год
<b>Прочие платежи от текущих операций всего, в т.ч.</b>	<b>(96063)</b>	<b>(53547)</b>
косвенные налоги (НДС)	(95782)	(41038)

### 12.11. Оценочные обязательства

Информация по пояснению показателя «Оценочные обязательства» содержится в табличных пояснениях 8.3 Оценочные обязательства. Иная информация о движении обязательств не раскрывается в связи с отсутствием целесообразности и информационной значимости.

#### 12.12. Выручка от основной деятельности

Наименование видов выручки	2025 год	2024 год
Выручка от услуг застройщика	147312	2706

#### 12.13. Операции по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами

В течение 2024-2025 годов Общество операции по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, не осуществляло.

#### 12.14. Расходы по основной деятельности

Информация о составе прочих затрат по основной деятельности, отраженных в управленческих расходах, представлена в таблице:

Статьи затрат. Вид расхода	2025г.	2024г.
<b>Управленческие расходы всего, в т.ч.</b>	<b>(33684)</b>	<b>(585)</b>
<b>Прочие затраты всего, в т.ч.:</b>	<b>(21897)</b>	<b>(585)</b>
Вознаграждение агентам	(17758)	(229)
Расходы на рекламу	(3473)	

#### 12.15. Прочие доходы и расходы

Информация о составе прочих доходов и расходов не раскрывается в связи с отсутствием целесообразности и информационной значимости.

#### 12.16. Информация о связанных сторонах

В результате принятия предусмотренных Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" мер по идентификации бенефициарных владельцев бенефициарный владелец не выявлен, бенефициарным владельцем признан единоличный исполнительный орган Общества–Директор Р.В. Биктимиров.

Информация о связанных сторонах:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Актуальность информации на 31.12.2025г.	Актуальность информации на 31.12.2024г.
<b>Основное хозяйственное общество</b>							
1	ООО трест «БГС»	г. Уфа	100% доли	100%	100%	да	да
<b>Основной управленческий персонал</b>							
2	Р.В. Биктимиров	г. Уфа	Исполнительный орган – директор Общества	–	–	да	нет

3	М.Р. Халиуллин	г. Уфа	Исполнительный орган – директор Общества			нет	да
<b>Другие связанные стороны</b>							
3	СЗ ИСК Г. УФЫ АО	г. Уфа	Компания принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-	да	да

В 2025 г. выплата дивидендов не осуществлялась.

Операции со связанными сторонами за 2025г. представлены в таблице:

Контрагенты, характер сделки	Сальдо на 31.12.2024 г.		Обороты за 2025 г.		Сальдо на 31.12.25 г.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>БГС ООО ТРЕСТ:</b>						
Договор ген. подряда	19306		872852	790831	101311	
Выдача векселя			50000		50000	
<b>СЗ ИСК Г. УФЫ АО:</b>						
Выданный заем		74425	2961	0		77386
Аренда земельного участка		12	185	182		15

Сделки проводились на обычных коммерческих условиях, расчеты производились безналичным путем, а также путем передачи ценных бумаг (Вексель). Для дальнейших расчетов для погашения задолженности был выдан Простой вексель № 1 от 01.10.2025 г. на сумму 50 000 000 рублей, сроком гашения до 31.12.2027 г.

Резервы по сомнительным долгам по сделкам со связанными сторонами не формировались.

Дебиторская и кредиторская задолженности с истекшим сроком исковой давности отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г., Общество не выдавало обеспечений связанным сторонам по собственным обязательствам.

Управленческий персонал состоит из Исполнительного органа. Вознаграждение управленческому персоналу составило:

- за 2025 г. - 241 тыс. руб. Страховые взносы - 72 тыс. руб.;

- за 2024 г. – 0 тыс. руб. Страховые взносы – 0 тыс. руб.

### 12.17. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У общества отсутствует намерение по ликвидации. В 2025 году деятельность Обществом не прекращалась.

## 12.18. События после отчетной даты

События произошедшие после отчетной даты (31.12.2025г) до даты подписания настоящей отчетности (31.03.2026г.), которые требуют корректировки или раскрытия в бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

Информация о данном событии раскрывается исключительно в целях обеспечения полноты и полезности бухгалтерской отчетности для пользователей.

Директор \_\_\_\_\_ Р.В. Биктимиров  
31.03.2026г.

