

**Общество с ограниченной ответственностью «Шихово Эстейт»
141894, Московская обл, Дмитров г, Шихово д, дом 100, строение 1,
помещение 10**

ОГРН 1155007001896, ИНН 507094416

Тел.: +7 (495) 989-95-93

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Шихово Эстейт"
ЗА 2025 ГОД**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Шихово Эстейт» (далее – Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) включает следующие формы:

- Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г;
- Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2025,
- Приложения к отчетности, в т.ч.:
 - Отчет об изменениях капитала;
 - Отчет о движении денежных средств;
 - Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций, а также принятой учетной политикой Общества и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Реквизиты Общества

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ШИХОВО ЭСТЕЙТ"
Краткое наименование	ООО «ШИХОВО ЭСТЕЙТ»
ИНН	5007094416
ОГРН	1155007001896
Дата внесения Записи о создании юридического лица	15.06.2015
ОКОПФ	12300
ОКФС	16
Вид деятельности	68.10. Покупка и продажа собственного недвижимого имущества <i>- покупка и продажа собственного недвижимого имущества: многоквартирных зданий, жилых домов, квартир, нежилых зданий и помещений, в том числе выставочных залов, складских помещений, магазинов и торговых мест, земельных участков</i>
ОКПО	01372324

Юридический адрес Общества: 141894, Московская обл., Дмитров г, Шихово д, дом 100, строение 1, помещение 10

По состоянию на 31.12.2025 г. уставный капитал Общества составляет 20 тыс. руб.

Филиалы, представительства и иные обособленные подразделения отсутствуют.

Среднегодовая численность работающих		Численность работающих на 31 декабря	
2025	2024	2025	2024
3	1	1	1

Обществе предусмотрены следующие органы управления:

Органы управления	Наименование	Состав на 31.12.2025	Полномочия
Высший орган	Общее собрание участников	Акционерное общество «Смарт Девелопмент Групп», 100 %	По Уставу
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор	С 17.03.2021г. до 16.02.2026 – Кондырев Михаил Вильенович С 17.02.2026 по настоящее время – Париченко Сергей Валентинович	По Уставу, Трудовому договору

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества Генеральным директором Париченко Сергей Валентинович.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Финансовые вложения

Порядок учета финансовых вложений регулируется ПБУ 19/02 “Учет финансовых вложений”

Первоначальная стоимость: Все затраты на приобретение ценных бумаг независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг. Основание: пункты 9, 11 ПБУ 19/02

Корректировка стоимости финансовых вложений: Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого года

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов в течение срока обращения ценных бумаг равномерно по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

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

Учет депозитов и займов работникам: Займы, предоставленные работникам организации под проценты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 „Расчеты с персоналом по прочим операциям“ субсчет 73–1 „Расчеты с персоналом по предоставленным займам“. Основание: Инструкция по применению Плана счетов.

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 „Специальные счета в банках“ субсчет 55–3 “Депозитные счета“. Основание: Инструкция по применению Плана счетов

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Организация осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной к получению с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Бездоходные займы, не признаваемые финансовыми вложениями, Общество относит к дебиторской задолженности.

2.3. Основные средства

В состав основных средств включаются фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, принятые к учету в установленном порядке с момента ввода их в эксплуатацию (независимо от даты начала и окончания государственной регистрации прав собственности на них).

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, увеличенная на сумму дополнительных расходов, связанных с поступлением и доведением основных средств до состояния, пригодного к использованию.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Амортизация объектов основных средств производится исходя из срока их полезного использования линейным способом. Общество установило следующие сроки полезного использования объектов основных средств:

Наименование показателя	Сроки полезного использования объектов основных средств (число лет)	
	до 1 января 2002 г.	с 1 января 2002 г.
Здания		20 лет
Сооружения и передаточные устройства		3 года
Машины и оборудование		5 лет
Транспортные средства		5 лет
Другие виды основных средств		3 года
Земельные участки и объекты природопользования		Не амортизируются

Земельные участки, приобретаемые для дальнейшей реализации, учитываются в составе товаров.

Не подлежат амортизации следующие объекты ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- объекты, находящиеся на консервации сроком более 3 месяцев;
- объекты жилищного фонда, введенные в эксплуатацию до 1 января 2006 г. (по таким объектам, приобретенным начиная с 1 января 2006 г., амортизация начисляется в общем порядке);
- полностью амортизированные объекты, не списанные с баланса.

2.4. Запасы

2.4.1. Материалы

Учет материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Запасы" ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

К фактическим затратам на приобретение материалов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);

- таможенные пошлины;

- затраты на заготовку и доставку материалов до места их использования, включая расходы на страхование (транспортно-заготовительные расходы (ТЗР));

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов.

Под иными затратами, непосредственно связанными с приобретением материалов, понимаются затраты, которые не были бы понесены организацией, если бы не приобретались соответствующие материалы.

ТЗР, понесенные при приобретении материалов, включаются в стоимость этих материалов. Если приобретается несколько видов материалов и невозможно непосредственно отнести ТЗР на приобретение конкретных материалов, такие расходы распределяются между материалами пропорционально стоимости приобретенных материалов.

Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Учет материалов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении.

Оценка материалов, отпущенных для производства работ (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по себестоимости каждой единицы.

В целях обеспечения сохранности активов, удовлетворяющих условиям признания объектов основных средств и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, учитываемых в составе запасов согласно Учетной политики, организуется контроль за их движением с использованием забалансового счета МЦ.04 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации"

2.4.2. Незавершенное производство

Незавершенное производство на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам с учетом общехозяйственных расходов (дебетовое сальдо по счету 20 "Основное производство").

2.4.3. Товары

Товары, приобретенные для перепродажи, оцениваются в бухгалтерском учете по покупной стоимости.

Способ списания товаров, приобретенных для перепродаж, устанавливается по себестоимости каждой единицы.

Затраты по заготовке и доставке товаров, производимые до момента их передачи в продажу включаются в фактическую себестоимость.

2.4.4. Готовая продукция

Готовая продукция в бухгалтерском учете учитывается по фактической производственной себестоимости. Организация не проверяет запасы на обесценение, так как является малым предприятием.

2.5. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Правила составления отчета о движении денежных средств устанавливаются Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г № 11н.

Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. Примером таких денежных потоков является осуществление операций с краткосрочными (как правило, до трех месяцев) финансовыми вложениями.

Операции перевода со счета на счет, вноса и снятия наличных отражаются на счете 57 "Переводы в пути".

2.6. Оценочные и условные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Организация не формирует оценочные обязательства на оплату предстоящих отпусков сотрудников.

Резерв по сомнительным долгам организацией не формируется

2.7. Займы и кредиты

Нормативной базой для учета займов и кредитов и расходов по их обслуживанию служит Положение по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г № 107н.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями и суммой, указанными в договоре. Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), а также дополнительные расходы по займам. Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора)

Начисление процентов по договорам займа (кредита) производится ежемесячно, проценты учитываются в составе прочих расходов.

Общество осуществляет перевод долгосрочной кредиторской задолженности по договорам займа (кредита) в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа (кредита) до возврата суммы долга остается 12 месяцев.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

2.8. Доходы организации

Нормативной базой для учета доходов служит Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999г № 32н.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

В отчете о прибылях и убытках следующие виды прочих доходов и расходов показываются свернуто:

- 1) доходы и расходы в виде курсовых разниц;
- 2) доходы и расходы от операций купли-продажи иностранной валюты;

- 3) отчисления в оценочные резервы и доходы в виде сумм восстановленных оценочных резервов;
- 4) расходы на создание и увеличение оценочных обязательств и доходы в связи с уменьшением их стоимости;
- 5) доходы и расходы от переоценки ценных бумаг по рыночной стоимости.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете по мере готовности работы, услуги, продукции, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия, или по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Величина поступления и (или) дебиторской задолженности по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определена в соответствии с п. 6.3. ПБУ 9/99 «Доходы организации» исходя из стоимости активов, полученных или подлежащих получению Обществом.

2.9. Расходы организации

Нормативной базой для учета расходов служит Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999г № 33н.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Коммерческие и управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД

3.1. Основные средства

По состоянию на 31 декабря 2025 г. основные средства отсутствуют.

3.2. Запасы

Резерв под снижение стоимости ТМЦ не создавался. Движение ТМЦ за отчетный и предшествующий периоды представлено в следующей таблице;

Наименование показателя	Себестоимость на 31 декабря 2024	Поступило	Выбыло	Себестоимость на 31 декабря 2025
Запасы - всего	59 395	2 663	(10 565)	51 492
В том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5 530	96	(5 626)	-
Товары для перепродажи	52 752	-	(2 373)	50 379
Затраты в незавершенном производстве	-	2 567	(2 567)	-
Прочие запасы и затраты	1 113	-	-	1 113

В составе товарно-материальных ценностей на отчетную дату нет запасов, находящихся в залоге.

3.3. Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации на рублевых счетах в банках.

Остатки денежных средств по организации по состоянию на 31.12.2025 г составляют 291 тыс.руб., на 31.12.2024 - 49 тыс. руб., на 31.12.2023 – 1 102 тыс.руб.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

3.4. Прочие оборотные активы

В строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражено: расходы будущих периодов, которые составляют на 31.12.2025. – 13 109 тыс. руб., на 31.12.2023 – 5 135 тыс. руб., на 31.12.2024г. – 10 246 тыс. руб.

3.5. Финансовые вложения (стр. 1270)

Акции	2025	2024
ООО КОМПАНИЯ БКС	54 773	-
Итого	54 773	-

3.6. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности раскрыто в табличных Пояснениях № 7.1. Резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной дебиторской задолженности. Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 отсутствует.

3.7. Кредиты и займы

Таблица. Информация о долгосрочных заемных средствах- Кредиты банков

Кредитная организация	Договор	% ставка	Срок погашения	Задолженность на 31.12.2025г., в тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2024г., в тыс. руб.
ООО КЕНТОН	Договор займа № б/н от 02.11.2022	19.75	02.11.2027	-	266 732
АО «СД Групп»	СДГ-ШЭ/09-06-2025 от 09.06.2025	0	09.06.2030	134 550	-

Таблица. Информация о краткосрочных заемных средствах-Займы от других организаций и ФЛ

Организация	Договор займа	Задолженность на 31.12.2025г., в тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2024г., в тыс. руб.
ООО «КОМПАНИЯ БКС»	РЕПО	64 871	-

3.8. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности раскрыто в табличных Пояснениях № 8.1.
Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 раскрыта в табличных Пояснениях № 8.2.

3.9. Уставный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 20 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года - 20 тыс. руб.

3.10. Налог на прибыль**Таблица. Информация о налоге на прибыль**

Не раскрыт расчет налога на прибыль, про ПБУ 18 нет информации

Налог на прибыль	За 2025 год, тыс. руб.	За 2024 год, тыс. руб.
Текущий налог на прибыль	(32)	-
Отложенный налог на прибыль	-	-
Прочее	-	-

3.11. Информация, не подлежащая раскрытию

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:

— нематериальные активы;

В связи с отсутствием указанных объектов соответствующая информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности и пояснениях не раскрывается.

Генеральный директор
ООО «ШИХОВО ЭСТЕЙТ»
23.03.2026 г.

Париченко С.В.