

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 И ОТЧУТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Хрустальный девелопмент»

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Хрустальный девелопмент», учреждено протоколом общего собрания участников №1 от 05.04.2022. (далее Общество).

Общество является коммерческой организацией, преследующей извлечение, прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

Юридический адрес Общества: 664521, Иркутская Область, м.р-н Иркутский, г.п. Марковское, рп Маркова, мкр. Изумрудный, ул Зеленая, дом 2/1

Место нахождения Общества: 664521, Иркутская Область, м.р-н Иркутский, г.п. Марковское, рп Маркова, мкр. Изумрудный, ул Зеленая, дом 2/1

Общество зарегистрировано МИФНС России №17 по Иркутской области (свидетельство о регистрации от 12.04.2022г.). Подтверждением внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ является свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр.

С 12.04.2022г. Общество состоит на учёте в МИФНС России №20 по Иркутской области. Подтверждением данных сведений об Обществе в ЕГРЮЛ является запись №1223800007056 от 12.04.2022г. о внесении изменений в Единый государственный реестр.

Коды экономического субъекта:

1	Код ИНН	3808276950
2	Код ОКПО	47904588
3	Код территории по ОКАТО	25212563000
4	Код собственности ОКФС	16
5	Код организационно-правовой формы ОКОПФ	12300
6	Код отрасли по ОКВЭД	41.20

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025г. составляет 10 000, 00 рублей.

Уставный капитал сформирован и оплачен полностью.

По состоянию на 31.12.2025г. доли распределяются между участниками в следующем порядке:

1. Яковенко Кристина Олеговна - 50% доли в УК;
2. Барышников Станислав Олегович - 50% доли в УК.

1.2 Органы управления

Органами управления Общества и Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества с 12.04.2022 по 31.12.2025г.г. является генеральный директор Барышников Олег Борисович (приказ №1 от 12.04.2022г.).

1.2.1. Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.

1.2.2. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным: исполнительным органом - Генеральным директором. Вознаграждение за 2025 год составило 173 тыс. руб., за 2024 - 2 249 тыс.руб.

1.3. Структура

Среднесписочная численность работников за 2024г. составила 2 человека, за 2025г. составила 2 человека. В периоде 2024, 2025 общество не имело обособленных подразделений.

Общество состоит на учете в налоговом органе по месту регистрации предприятия, производит начисление, уплату и декларирование налогов и сборов в:

- 1) Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации;
- 2) Федеральная налоговая служба (ФНС России);

1.4 Виды деятельности Общества

В 2025 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:
- строительство объектов жилой недвижимости.

1.5 Информация об учетной системе

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованием Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Общество не допускало при формировании бухгалтерской отчетности отступлений от правил бухгалтерского учета и отчетности, которые в полной мере позволяют сформировать достоверное и полное представление о финансовом положении и финансовых результатах.

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелась значительная неопределённость в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор Барышников Олег Борисович.

Общество ведет учет и представляет финансовую отчетность.

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения учета. Бухгалтерский учет осуществляется с применением компьютерной программы «1С БИТ: Строительство».

Бухгалтерская программа предусматривает: создание первичных документов, счетов-фактур, книг покупок и продаж, ведение аналитического и синтетического бухгалтерского учета, составление финансовой (бухгалтерской) отчетности.

Система внутреннего контроля частично раскрыта учетной политикой Общества, где определен порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, также приказами генерального директора установлен перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов. Приказом генерального директора установлен порядок выдачи денежных средств подотчет, список лиц, которые могут получать денежные средства из кассы подотчет, а также сроки предоставления отчетности по израсходованным средствам.

Приказом генерального директора созданы постоянно действующие комиссии на 2025 год, способствующие усилению внутреннего контроля: по вводу в эксплуатацию и ликвидации основных средств.

В 2025г. Обществом проведена инвентаризация балансового имущества. По состоянию на 31.12.2025г. результаты инвентаризации оформлены документально.

2. Учетная политика Общества

Учетная политика Общества утверждена Приказом генерального директора №1 от 31.12.2024г.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения необходимость ликвидации, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Отдельные положения учетной политики:

- Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов. Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

- Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяются на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

- Материально-производственные запасы в оперативном учете торговых операций приходятся в соответствующих единицах измерения (весовых, объемных, линейных, в штуках, в зависимости от тароупаковки, вложимости в тароупаковку). По этим единицам измерения определяется фактическая себестоимость их приобретения (заготовления).

- В случае, когда запасы поступают в одной единице измерения (например, по весу, в тоннах, кг), а отпускаются со склада в другой (например, поштучно), то его оприходование и отпуск отражаются в первичных документах, согласно заданной единицы хранения. Пересчет единиц

хранения осуществляется автоматически, при этом так же автоматически производится пересчет учетной цены единицы хранения (себестоимость).

- Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

- При определении срока полезного использования объектов основных средств, созданных в ходе капитального строительства, сроков полезного использования и классификации утвержденных вышеуказанным постановлением, учитывается:

А) ожидаемый срок использования этого объекта в соответствии с ожидаемой

производительностью или мощностью на основе данных паспорта объекта, иных технических документов;

Б) ожидаемый физический износ, зависящий от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта на основании оценки технических служб Общества;

В) нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Определение первоначальной стоимости финансовых вложений зависит от способа их получения Обществом.

- В случае несущественности величины затрат (кроме сумм, уплачиваемых в соответствии с договором) на приобретение финансовых вложений продавцу, данные затраты признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором они были приняты к бухгалтерскому учету. Уровень существенности устанавливается, настоящим Положением, в размере 5% от суммы уплачиваемой продавцу по договору на приобретение финансовых вложений.

Инвентаризация ОС производится не реже 1 раза в 3 года.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности
Анализ формы: «Бухгалтерский баланс»

3.1 Текущие активы (оборотные активы)

тыс. руб

Наименование	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
1	2	3	4
Запасы	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	-	-	-
Дебиторская задолженность	682	569	273
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-
Денежные средства и эквиваленты	2	424	267 017
Прочие оборотные активы	1 904 917	1 180 386	762 929
Итого по разделу	1 905 601	1 181 379	1 030 219

Согласно действующему законодательству и принятой учетной политики стоимость строительства отражается во втором разделе баланса, в том числе в составе прочих оборотных активов учитываются:

- Расходы, связанные со строительством жилых домов.
- Авансы, выданные поставщикам под строительство жилых домов.
- Материалы для строительных работ.

Расшифровка «Денежные средства и эквиваленты»

тыс. руб

СчетБУ	Наименование	Остаток на 01.01.2025г.	Оборот по Дт за 2025г.	Оборот по Кт за 2025г.	Остаток на 31.12.2025г.
50	Касса организации	-	-	-	-
51	Расчетные счета	1	181 906	181 905	2
55	Аккредитивы	423	0	423	0
Итого:		424	181 906	182 328	2

Расшифровка «Дебиторская задолженность»

тыс.руб

Счет БУ	Наименование	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
69	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	128
71	Расчеты с подотчетными лицами	20	20	5
76	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	662	-	16
68	Расчеты по налогам и сборам	-	412	124
70	Расчеты с персоналом по оплате труда	-	137	-
Итого:		682	569	273

4. Капитал и резервы

тыс .руб.

Капитал и резервы			
Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
1	2	3	4
Уставный капитал	10	10	10
Добавочный капитал	-	-	-
Резервный капитал	-	-	-
Нераспределенная прибыль	-	-	-
Итого по разделу	10	10	10

5. Долгосрочные обязательства, тыс.р.

Наименование	31.12.25г.	31.12.24г.
1	2	3
Заемные средства	1 474 330	1 119 793
Кредиторская задолженность	-	-
Оценочные обязательства	-	-
Прочие обязательства	-	-
Итого по разделу	1 474 330	1 119 793

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
67.01 Долгосрочные кредиты	1 130 140	854 318
БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	1 130 140	854 318
67.03 Долгосрочные займы	128 330	128 330
БАРЫШНИКОВ ОЛЕГ БОРИСОВИЧ	116 889	101 162
БАРЫШНИКОВ СТАНИСЛАВ ОЛЕГОВИЧ	22 350	22 350

5.1 Краткосрочные обязательства

Расшифровка «Краткосрочные обязательства»

тыс. руб

№пп	Наименование	Сальдо на 31.12.2025г.	Сальдо на 31.12.2024г.	Сальдо на 31.12.2023г.
1	Проценты по займам	-	-	11 536
2	Расчеты по налогам и сборам	186	49	-
3	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-
4	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, прочими кредиторами	430 979	60 990	40 268
5	Оценочные обязательства	96	537	574
	Итого	431 261	61 576	52 378

6. Обеспечения обязательств Общества в 2025, 2024 гг

тыс. руб

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
<i>Полученные всего:</i>	6 307 988	6 697 643
в т.ч поручительство	4 890 049	4 890 049
Залог имущества	10	10
Залог имущественных прав	1 099 098	1 099 098
Договор ипотеки	156 907	156 907
Эскроу счета	161 924	551 579

7. Информация о связанных сторонах

Общество полагает, что раскрытие информации в объеме, предусмотренном ПБУ 11/2008, приводит или может привести к потерям экономического характера для Общества и (или) связанных с ним сторон. Данная информация приводится в ограниченном объеме в Пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год на основании п. 16 ПБУ 11/2008

Связанные стороны, подлежащие раскрытию:

Генеральный директор - Барышников О.Б.

1. Яковенко Кристина Олеговна-50% доли в УК
2. Барышников Станислав Олегович - 50% доли в УК.

8. Условные факты хозяйственной деятельности

Иных условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

9. Информация о существенных фактах

Требования о раскрытии информации в форме сообщений о существенных фактах не применяются.

10. Раскрытие по рискам

При формировании бухгалтерской отчетности за 2025 год:

- отсутствует необходимость пересмотра оценки рисков, связанных с деятельностью нашего предприятия и его бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- отсутствует необходимость пересмотра принятых ответных действий на выявленные риски существенного влияния текущей ситуации на соблюдение принципа непрерывности деятельности;
- имеется возможность очного общения с лицами, ответственными за корпоративное управление;
- отсутствуют другие обстоятельства, которые указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

10.1 Рыночные риски

-валютный риск

Все расходы и обязательства Общества выражены в рублях.

-рост кредитных ставок

С 24 июня 2022 года Общество привлекло заемные средства у ПАО «Сбербанк России» в рамках «Проектного финансирования» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №180B0065V от 24.06.2022г.

С 27 октября 2022 года Общество привлекло заемные средства у ПАО «Сбербанк России» в рамках «Проектного финансирования» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №180B00B8AMF от 27.10.2022г.

С 23 января 2024 года Общество привлекло заемные средства у ПАО «Сбербанк России» в рамках «Проектного финансирования» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №180B00SF5MF от 23.01.2024г.

С 23 января 2024 года Общество привлекло заемные средства у ПАО «Сбербанк России» в рамках «Проектного финансирования» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №180B00SEKMF от 23.01.2024г.

С 28 марта 2025 года Общество привлекло заемные средства у ПАО «Сбербанк России» в рамках «Проектного финансирования» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №180B016DBMF от 28.03.2025 г.

Для последующих проектов риск изменений условий проектного финансирования присутствует из-за роста ключевой ставки ЦБ РФ.

-риск ликвидности

Риск ликвидности отсутствует, так как Общество способно своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам.

В настоящее время, учитывая экономическую и политическую ситуации в России, есть вероятность уменьшения доходности от реализации строящегося жилья.

Общество оценивает данный риск как средний и предполагает осуществить оптимизацию своих издержек, предпринять меры по увеличению оборачиваемости дебиторской задолженности.

10.2 Страновые и региональные риски

-страновой риск

Общество подвержено страновому риску в связи с политической и экономической ситуацией в России.

-отраслевой риск

Общество подлежит отраслевому риску. В связи с этим Обществом будут предприняты: анализ рынка в момент поиска подрядных организаций с более выгодными условиями и также более доступных материалов, соответствующих требованиям.

11. События после отчетной даты

В связи с развитием политической и экономической ситуации в мире, предъявленных санкций и ограничений в отношении России, действуют условия, которые оказывают существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что как сами санкции, так и меры по минимизации последствий данной ситуации могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. Общество расценивает данную ситуацию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

12. Прекращение деятельности

Продажа или прекращение какого-либо направления деятельности организации Общества или его перемещение в другой географический регион не планируется.

Генеральный директор
ООО СЗ «Хрустальный девелопмент»
Барышников О.Б.

«31» марта 2026г.