Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест»
за 2025 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» за 2025 год, подготовленной и подписанной 31 марта 2026 г. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах состоят из текстовой части и таблиц, включающих расшифровку к отдельным показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ федеральных стандартов бухгалтерского учета, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствие ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УКМ СтройИнвест» (далее Общество).

Сокращенное наименование: ООО «УКМ СтройИнвест».

Место нахождения и фактический адрес Общества: 620078, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Лодыгина, дом 15а, помещение 5.

Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании Общества от 15.11.2019, ОГРН 1196658077835, ИНН/КПП 6670488666/667001001.

Единственным участником Общества является физическое лицо: Жабреева Людмила Александровна - 100%

Высшим органом управления является общее собрание участников (единственный участник) Общества.

Общее руководство осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - директором Жабреевой Людмилой Александровной.

Среднесписочная численность работающих сотрудников Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 1 (Один) человек.

В 2025 году внесены изменения в учредительные документы Общества и ЕГРЮЛ в отношении юридического адреса и состава учредителей.

Обществом в соответствии с действующим законодательством порядке введен в эксплуатацию объект капитального строительства: Двухсекционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (№ 1 по ПЗУ) на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию №66-41-79-2025, выданное Администрацией города Екатеринбурга 06.05.2025. Вышеуказанному жилому дому присвоен адрес: город Екатеринбург, улица Лодыгина, дом 15а.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основным видом деятельности Общества является:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2)

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

2.1. Общие положения

Бухгалтерский учет в Обществе ведется исходя из действующих в РФ федеральных стандартов бухгалтерского учета, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. была подготовлена в соответствии с теми же федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также иными действующими нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации на основе следующей учетной политики.

Критерий существенности для ретроспективного отражения в бухгалтерском учете и отчетности:

существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 %.

Критерий существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности:

показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет не менее 5% (Пять) процентов от валюты баланса и от статьи Отчета о финансовых результатах. Показатели, составляющие менее 5% (Пяти) от показателя статьи соответственно, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

2.2. Учет основных средств

Актив, удовлетворяющий условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020).

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

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).

2.3. Учет нематериальных активов

С 1 января 2024 года Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Для целей бухгалтерского учета нематериальным активом (НМА) признается актив, одновременно характеризующийся признаками: не имеет материально-вещественной формы, предназначен для использования обществом для обычной деятельности, предназначен для использования в течении периода более 12 месяцев, способен приносить обществу экономические выгоды, может быть выделен из других активов. ФСБУ 14/2022 не применяется к НМА стоимостью за единицу до 100 000 руб.

Единица учета НМА является инвентарный объект. Объекты принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Стоимость НМА погашается посредством амортизации линейным способом. Амортизация начисляется ежемесячно, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

Общество ежегодно перед составлением отёчности осуществляет проверку НМА на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов» (п.43 ФСБУ 14/2022). При наличии признаков обесценения определятся возмещаемая стоимость, если она меньше балансовой, то на разницу между стоимостями признается убыток от обесценения НМА. В бухгалтерском учете суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения отражаются отдельно от первоначальной стоимости объекта НМА.

Переоценка нематериальных активов не производится (п.21 ФСБУ 14/2022).

2.4. Учет Объекта строительства

Установлено понятие объект строительства - незавершенное строительством здание, строение, сооружение, на котором ведутся строительные работы в соответствии с проектной документацией.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету в разрезе объектов строительства. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Строящийся объекты, строящиеся с привлечением средств инвесторов (в том числе кредитных средств) являются для Общества незавершенным производством и отражаются в бухгалтерском балансе в составе «Запасов».

Стоимость земельного участка относится на увеличение первоначальной стоимости объекта строительства.

Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительно-монтажных работ, учитываются обособленно и отражаются по строке 1220 Бухгалтерского баланса.

2.5. Учет запасов

Запасы принимать к учету по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019). Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценку производить по методу ФИФО (пп. «в» п. 36, п. 40 ФСБУ 5/2019).

Затраты на содержание застройщика, увеличивают стоимость незавершенного производства по строительству объекта строительства и отражаются по строке «Запасы».

2.6. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимать к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В случае несущественности величины дополнительных затрат на приобретение ценных бумаг, по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, (менее 5%) такие затраты признавать прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

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

Доходы по финансовым вложениям признаются доходами от обычных видов деятельности либо прочими поступлениями в соответствии с п.34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» в составе прочих расходов.

Проверка на обесценивание финансовых вложений производится по состоянию на 31 декабря отчетного года в соответствии с п.38 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

2.7. Учет обязательств, возникающих при заключении договоров долевого участия

При типе договора: договор долевого участия с использованием счета эскроу обязательства Застройщика по строительству (созданию) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не отражаются в Бухгалтерском баланс. Обязательства Застройщика перед дольщиками по договорам с использованием счета эскроу - раскрываются в письменных пояснениях.

2.8. Учет расчетов по аренде

Учет арендных расчетов в Организации ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В учете Общества предмет аренды признается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации линейным способом, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Поименованное в абз. 1 п. 11.4 право применяется, если одновременно условиями договора не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Организации, в том числе отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; а также не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

2.9. Учет расходов по займам и кредитам

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу, включаются в состав расходов равномерно, независимо от условий предоставления займа. Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива (в том числе незавершенного производства, связанного со строительством объекта, предназначенного для передачи по договорам участия в долевом строительстве) в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.

2.10. Учет доходов и расходов

Финансовый результат по договорам долевого участия определяется, как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству этого объекта, включая затраты на содержание заказчика-застройщика (в виде экономии целевых средств).

Момент определения финансового результата по договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов установить, как дату передачи жилого помещения последнему дольщику, с которым заключен договор участия в долевом строительстве по соответствующей очереди строительства многоэтажного жилого дома. При этом должны быть завершены все предусмотренные сметой строительные и иные связанные со строительством работы на объекте. Финансовый результат определяется по объекту строительства в целом.

Учет затрат на содержание заказчика-застройщика в период, когда Общество осуществляет исключительно строительную деятельность, включаются в состав затрат на строительство и формируют стоимость незавершенного производства.

2.11. Учет резервов и оценочных обязательств

Общество создает следующие оценочные резервы:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение финансовых вложений;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Общество признает следующие оценочные обязательства:

- резерв под предстоящие расходы на отпуска.

При возникновении соответствующих обстоятельств Общество оценивает и создает иные оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

2.12. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Временно свободные денежные средства, размещенные на банковских депозитах до востребования и сроком до трех месяцев, относятся к денежным эквивалентам.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги).

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

2.10. Изменения в учетной политике

Общество не вносило существенные изменения в учетную политику на 2025 год и не планирует вносить существенные изменения в учетную политику на 2026 год.

3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальные активы в учете Обществ отсутствуют.

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства в учете Общества отсутствуют.

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения в учете Общества отсутствуют.

6. ЗАПАСЫ

Многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, строительства которых предполагается, предназначены в дальнейшем для передачи дольщикам по договорам долевого участия либо для продажи и не являются для Застройщика капитальными вложениями. Соответственно, затраты, связанные со строительством двухсекционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (№ 1 по ПЗУ) на основании Разрешения на строительство № RU 66302000-2315-2021 от 22.07.2021 отражаются как незавершенное производство по строке баланса «Запасы».

7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По состоянию на 31 декабря 2025 г. отсутствует дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 гг. Общество не имело сомнительной задолженности. Основания для формирования резерва сомнительных долгов в отчетном периоде отсутствовали.

8. ОБЯЗАТЕЛЬСВА

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Общество не имело просроченных обязательств.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСВ

На конец 2025 года обеспечения обязательств отсутствует.

10. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2025 году Обществом получен доход по операциям, связанным с вводом в эксплуатацию объект капительного строительства: Двухсекционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (№ 1 по ПЗУ) на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию №66-41-79-2025, выданное Администрацией города Екатеринбурга 06.05.2025. Вышеуказанному жилому дому присвоен адрес: город Екатеринбург, улица Лодыгина, дом 15а.

11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Обществом не привлекалась государственная помощь.

12. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Корректировок в связи с исправлением существенных ошибок прошлых лет, или связанных с изменением Учетной политики, не было.

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствие ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. на балансе Общества денежные эквиваленты отсутствуют. В составе денежных средств отражены средства на расчетном счете Общества. Денежные средства недоступные для использования на 31 декабря 2025 г. и 31.12.2024 г. на балансе у Общества отсутствуют.

13. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

В 2025 году дивиденды Обществом не объявлялись и не выплачивались.

14. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Условные активы и условные обязательства на 31.12.2025 г. у Общества отсутствуют.

15. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

После 31 декабря 2025 факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, у Общества отсутствуют.

16. СОВМЕСТНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Совместная деятельность Обществом в 2025 году не велась.

17. ПРЕКРАЩАЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Прекращаемой деятельности у Общества в 2025 году не было.

В ближайшие 12 месяцев ООО «УКМ СтройИнвест» планирует продолжать работать в штатном режиме. Ожидаемый финансовый результат в 2026 году планируется относительно стабильным.

22 февраля 2022 г. Президентом Российской Федерацией был подписан Указ о признании Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств. Данное событие привело к увеличению экономической неопределенности в Российской Федерации, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала.

Общество не имеет валютных активов и обязательств; деятельность Общества не связана с экспортными и импортными операциями. Введение ограничительных мер со стороны иностранных государств, а также колебания курса рубля может повлечь увеличение стоимости строительства, однако руководство Общества оценивает вышеуказанное событие как несущественное влияющее на финансовые показатели, с учетом имеющихся внутренних резервов и дополнительных источников финансирования со стороны собственников и деловых партнеров.

Таким образом, основания для прекращения деятельности отсутствуют.

Директор Жабреева Людмила Александровна
31.03.2026