

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СУДАКСКОЕ РСУ» за 2025г.

1. Основные виды экономической деятельности, общие сведения о деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СУДАКСКОЕ РСУ» (далее Общество).

Полное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СУДАКСКОЕ РСУ»;

Сокращенное наименование: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СУДАКСКОЕ РСУ»

Юридический адрес: 298000, Республика Крым, Судак р-н, г Судак, Серный пер, д. 12а,
офис 87

ИНН 9108103777

КПП 910801001

Общество было зарегистрировано 10 января 2015 г.

Основным видом деятельности Общества в 2025 году является:

- Строительство жилых и нежилых зданий, код по ОКВЭД – 41.20.

Средняя численность работников за отчетный период составила 6 человек.

Ключевой персонал:

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – директор.

Директором Общества отчетном периоде является Короленко Игорь Александрович.

На основании приказа №1 от 06.03.2018г. функции главного бухгалтера возложены на директора.

Участниками Общества являются:

Участник	на 31 декабря 2025г.,%	на 31 декабря 2024г., %
Короленко Игорь Александрович	100 %	100 %

На протяжении 2025г. Общество не вело деятельность, подлежащую лицензированию.

2. Основы составления отчетности, краткое изложение существенных элементов учетной политики, использованных Обществом при подготовке бухгалтерской отчетности за 2025г., раскрытие иной информации.

2.1. Основы составления отчетности

Настоящая отчетность была подписана: 30.03.2026 года

Согласно приказу № 1-01/12/26 от 01.12.2026г. была проведена инвентаризация.

Информация о проведенной инвентаризации приведена в таблице:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства, в т.ч. :	
- собственные	31.12.2025
- арендованные	
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	31.12.2025
Материально-производственные запасы	31.12.2025
Денежные средства, денежные документы, ценности, бланки строгой отчетности	31.12.2025
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025

Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2025
Расчеты с бюджетом	31.12.2025
Расчеты с внебюджетными фондами	31.12.2025
Незавершенное производство	31.12.2025
Расходы будущих периодов	31.12.2025

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов и на основании:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ,
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н,
- Положений по бухгалтерскому учету, Федеральных стандартов бухгалтерского учета и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации,
- Приказа Общества «Об учетной политике для целей бухгалтерского учета» № N 1-29/12/24г. от 29.12.24г.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025г., отчета о финансовых результатах за 2025г., приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств), пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовом виде.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2025 по 31.12.2025.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к итоговому показателю по группе статей или по разделу за отчетный период – не менее 15 %.

Налогообложение.

Интерпретация руководством Общества и принятие управленческих решений по вопросам налогового учета применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем методам учета, которые четко не прописаны в законодательстве или допускают двоякое толкование. В результате, могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляется возможным. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

В тех случаях, когда существуют законодательная неопределенность или нормы, в отношении которых позволительно больше чем один вариант толкования, начисление налогов проводится исходя из оценки руководства Общества на основе анализа информации, которая есть в ее распоряжении, включая судебную практику.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Общество применяет общую систему налогообложения. Положения учетной политики применяются в полном объеме для всех обособленных подразделений, создаваемых в будущем.

Учет данных для целей налогообложения ведется главным бухгалтером.

Приведении налогового учета Обществом используется принцип максимального сближения налогового учета с существующей в Обществе системой бухгалтерского учета.

Учет данных для целей налогообложения ведется автоматизированным способом с применением специализированной бухгалтерской программы 1: С.

В отчетном периоде Общество находилось на УСН.

Льготами, предусмотренными НК РФ и местными органами власти Общество, не пользуется.

2.2 Учетная политика

2.2.1. Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с [Федеральным стандартом](#) бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Актив, удовлетворяющий условиям [п. 4](#) ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость более 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

2.2.2. Основные средства и капвложения. Аренда.

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета [6/2020](#) "Основные средства" и [26/2020](#) "Капитальные вложения".

Актив, удовлетворяющий условиям [п. 4](#) ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 40 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены (п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 № 07-01-09/68312).

Основные средства после признания в бухгалтерском учете учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (пп. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (33 ФСБУ 6/2020).

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

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. 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 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 6/2020.)

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника.

Общество проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" (п. 17 ФСБУ 26/2020).

Признаками обесценения являются: резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость объекта основного средства и капитального вложения до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы.

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов (п. 44 ФСБУ 6/2020).

Потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов».

Аренда.

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

Данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представляются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто и не подлежат взаимозачету.

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. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

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. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся

неуплаченными арендными платежами, дисконтированных по ставке, по которой Общество привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды.

Способ амортизации прав пользования – линейный.

Момент начала и прекращения начисления амортизации ППА:

- начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

2.2.3. Материально-производственные запасы.

Учет сырья, материалов, готовой продукции, товаров и НЗП (далее – Запасы) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены (п. ФСБУ 5/2019).

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются (Основание: п.9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов).

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов (п. ПБУ 1/2008)

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц (пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019).

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (п. 8 ФСБУ 5/2019).

Резерв под обесценения запасов создается по каждой единице (номенклатурному номеру) материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете.

Общество создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на отчетную дату, т. е. на 31 декабря отчетного периода п.п. 28, 32 ФСБУ 5/2019).

Проверке на обесценение подлежат только запасы, находящиеся на балансе свыше 360 дней и стоимостью свыше 500 (пятисот) рублей за единицу, попавшие под критерии обесценения. Основным признаком создания резерва является снижение стоимости товаров, что может наблюдаться:

- при моральном устаревании запасов или потере первоначальных качеств. Оценку морального износа или частичной потере свойств запаса осуществляет рабочая комиссия, которая дает заключение и формирует протокол о дальнейшем использовании (либо неиспользовании) таких материальных ценностей;

- снижение текущей рыночной или продажной стоимости аналогичных товаров. Текущая рыночная стоимость определяется на основе статистической информации по цене последней закупки товаров у поставщиков. Снижение продажной стоимости материальных ценностей определяется на основе заключенных договоров с покупателями, в которых цена реализации материальных ценностей указана ниже себестоимости.

Если соответствующий запас соответствует перечисленным критериям, то по нему необходимо создавать резерв на разницу между фактической стоимостью приобретения и реальной рыночной стоимостью приобретения и реальной рыночной ценой на дату составления отчетности.

Общество отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под обесценения (п. 7 ПБУ 1/2008, п. 31 ФСБУ 5/2019, п. 22 ПБУ 4/99, п.31 ФСБУ 5/2019).

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода (п. 31 ФСБУ 5/2019).

2.2.4. Дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определяется из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.

Общество создает резервы сомнительных долгов по любой дебиторской задолженности (задолженности покупателей, поставщиков по выданным авансам, прочих дебиторов), признаваемой сомнительной.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного периода т.е. на 31 декабря перед составлением бухгалтерской отчетности (п. 27, 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, п. 16 ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»).

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

нарушение должником сроков исполнения обязательства;

значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;

возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем (абз. 2 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

Если на отчетную дату у Общества имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности в течение 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря), то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично (п. 70,77 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленными 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 не погашения, отражается в балансе за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. 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).

Нереальная ко взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

2.2.5. Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

К финансовым вложениям относятся: государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

Сумма процентов, причитающаяся займодавцу, признается в составе прочих доходов на дату возврата денежного займа исходя из процентной ставки, предусмотренной договором ([п. 34](#) ПБУ 19/02, [п. 16](#) ПБУ 9/99.).

Проведение проверки на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

2.2.6. Доходы.

Учет доходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (оказания услуг, выполнения работ).

Выручка отражается в отчетности за минусом НДС, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка от продажи товаров ([абз. 6 п. 5](#) ПБУ 9/99).

Все другие доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями ([абз. 2 п. 4](#) ПБУ 9/99).

Дивиденды (доходы от участия в других организациях) включаются в состав доходов на дату распределения прибыли в сумме, определенной в соответствии с решением о распределении прибыли.

Если у Общества отсутствует информация о сумме распределенных дивидендов (доходов от участия в других организациях) и (или) сумме подлежащего удержанию налога, дивиденды (доходы от участия в других организациях) включаются в состав доходов на дату их непосредственного получения в фактически поступившем размере. ([п. п. 6, 10.1, 12, 16](#) ПБУ 9/99, [Письмо](#) Минфина России от 19.12.2006 N 07-05-06/302).

2.2.7. Расходы.

Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

Расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности, составляющим основу себестоимости оказанных услуг, выполненных работ, произведенной продукции и проданных товаров и прочие расходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике Общества (п. п. 4, 5 ПБУ 10/99).

Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-2 "Себестоимость продаж", в полной сумме, кроме транспортно-заготовительных расходов (абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, [Инструкция](#) по применению Плана счетов (пояснения к счету 44)).

Управленческие расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90-8 «Управленческие расходы».

Расходы будущих периодов учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и подлежат списанию в течение срока действия договора (лицензионных договоров). Списание расходов производится ежемесячно, пропорционально количеству календарных дней соответствующего отчетного месяца и отражается по дебету соответствующих счетов затрат или прочих расходов и кредиту счета 97 «Расходы будущих периодов».

2.2.8. Учет расходов по займам и кредитам.

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Дополнительные расходы по займам включаются в состав прочих расходов единовременно в том периоде, к которому они относятся.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива, себестоимость объекта строительства или в состав прочих расходов равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

2.2.9. Способы оценки имущества.

Имущество, обязательства и иные факты хозяйственной деятельности для отражения в бухгалтерском учете подлежат оценке в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенное за денежные средства, осуществляется путем суммирования фактически произведенных затрат на его покупку.

Оценка имущества, приобретенное не за денежные средства, оценивается по справедливой стоимости. Случаи определения справедливой стоимости:

- приобретение МПЗ, ОС, НМА путем обменной операции на иные активы (на коммерческих условиях), за исключением денежных средств (их эквивалентов) (например, договор мены);

- приобретение МПЗ, ОС, НМА в результате необменной операции (за исключением получения имущества от собственника или учреждения), например, по договору дарения, пожертвования;

- поступление МПЗ в результате разборки, ликвидации (утилизации) основных средств или иного имущества;

- при выявлении признаков обесценения или снижения убытка от обесценения ОС, НМА, МПЗ (по результатам проведения теста на обесценение).

При определении справедливой стоимости используют метод рыночных цен.

Имущество, обнаруженное при инвентаризации, оцениваются по балансовой стоимости аналогичных активов, а при их отсутствии по справедливой стоимости (п. 11 ФСБУ 28/2023).

2.2.10. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков.

В целях составления отчета о движении денежных средств 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» (п.5, п.23 ПБУ 23/2011).

К денежным эквивалентам Общество относит (п.5, п.23 ПБУ 23/2011):

- депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее;
- другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца и менее на дату размещения), за исключением договоров займов по денежному пулу, и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

Свернутое отражение денежных потоков.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам (п.16 ПБУ 23/2011):

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента (п.16 ПБУ 23/2011).

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата (п.17 ПБУ 23/2011), такие как:

- взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- покупка и перепродажа финансовых вложений;
- осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств (п.17 ПБУ 23/2011).

2.2.11. Оценочные обязательства.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- неиспользованные отпуска работников.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков создается на отчетную дату (на 31 декабря).

Обозначенный резерв формируется исходя из средней заработной платы в целом по Обществу. В данном случае сумма резерва определяется как произведение общего количества дней отпуска, не использованных всеми сотрудниками, и величины средней заработной платы.

Расчет резерва отпусков рассчитывается нормативным способом, ежемесячный процент отчислений составляет 8,69%.

Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

2.2.12. Изменения в Учетной политике для целей бухгалтерского учета.

В отчетном периоде в учетную политику изменения не вносились.

РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3. Нематериальные активы

Числовые показатели, характеризующие нематериальные активы, раскрыты в таблицах:

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	списано		амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
				первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	147	(100)	-	-	(30)	147	(130)
	За 2024 г.	147	(71)	-	-	(29)	147	(100)
в том числе: WEB-сайт	За 2025 г.	147	(100)	-	-	(30)	147	(130)
	За 2024 г.	147	(71)	-	-	(29)	147	(100)
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	17	47	76
в том числе: WEB-сайт	17	47	76
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения сроков полезного использования, а также способов определения амортизации нематериальных активов.

Тест на обесценение нематериальных активов не проводился в связи с отсутствием признаков обесценения.

4. Основные средства

Числовые показатели, характеризующие основные средства, раскрыты в таблицах:

4.1. Наличие и движение основных средств

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ» за 2025г.

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	16 847	(2 978)	5 338	(1 741)	422	(1 358)	20 444	(3 914)
	За 2024 г.	15 108	(1 900)	1 739	-	-	(1 079)	16 847	(2 979)
в том числе: Здания	За 2025 г.	12 215	1 046	-	(1 609)	290	(403)	10 606	(1 159)
	За 2024 г.	10 476	(643)	1 739	-	-	(403)	12 215	(1 046)
Офисное оборудование	За 2025 г.	132	(111)	293	(132)	132	(58)	293	(37)
	За 2024 г.	132	(78)	-	-	-	(33)	132	(111)
Транспортные средства	За 2025 г.	4 500	(1 821)	5 045	-	-	(897)	9 545	(2 718)
	За 2024 г.	4 500	(1 179)	-	-	-	(643)	4 500	(1 822)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	11 819	(2 383)	-	(210)	95	(1 649)	11 609	(3 937)
	За 2024 г.	13 738	(1 002)	2 092	(4 011)	716	(2 097)	11 819	(2 383)
в том числе: Транспортные средства	За 2025 г.	11 523	(2 286)	-	-	-	(1 614)	11 523	(3 900)
	За 2024 г.	11 523	(672)	-	-	-	(1 614)	11 523	(2 286)
Земельные участки	За 2025 г.	296	(97)	-	(210)	95	(35)	86	(37)
	За 2024 г.	2 215	(330)	2 092	(4 011)	716	(483)	296	(97)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

тыс.руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	24 202	23 304	25 944
в том числе:			
Здания	9 447	11 169	11 552
Офисное оборудование	256	21	53
Транспортные средства	14 450	11 915	14 172
Земельные участки	49	199	167

4.4. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	5 273	-	(5 273)	-	-
	За 2024 г.	-	-	87	-	(87)	-	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	228	-	(228)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	5 045	-	(5 045)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
ППА по договору аренды земли	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	87	-	(87)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	2 792	-	64	(2 792)	(64)	-	-
	За 2024 г.	-	-	4 531	-	(1 739)	2 792	-
В том числе: пер. Серный, 12, МКД 2, Помещение №71	За 2025 г.	2 792	-	-	(2 792)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 792	-	-	2 792	-
Система видеонаблюдения пер. Серный, 12, МКД 1, Офис №85	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 739	-	(1 739)	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с отчетности за 2025 год ретроспективно. Внесение изменений, связанных с началом применения ФСБУ 4/2023, повлияло на величину показателей бухгалтерского баланса за предшествующие периоды следующим образом:

Код строка	Бухгалтерский баланс на 31.12.2024г.		Бухгалтерский баланс на 31.12.2023г.	
	Представленный	Скорректированный	Представленный	Скорректированный
1150	4 776	26 096	3 772	25 944
1160	21 320	-	22 172	-

Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование

Объекты основных средств	Балансовая стоимость на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Балансовая стоимость на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Балансовая стоимость на 31.12.2023 г., тыс. руб.

МКД 1, офис № 85	1 628	1 685	-
МКД 1, офис № 86	1 521	1 579	1 637
МКД 1, офис № 87	2 397	2 488	2 579
МКД 1, офис № 88	2 172	2 254	2 336
МКД 1, офис № 89	1 348	1 398	1 448
Автокран XCMG QY30K5-1	2 036	2 679	3 321
Итого	11 102	12 083	11 321

Раскрытие информации в отношении полученных в аренду объектов

Информация о заключенных Обществом договорах аренды, действующих в отчетном периоде:

<i>Арендодатель</i>	<i>Предмет аренды</i>	<i>Срок аренды</i>	<i>Дата начала срока аренды</i>
Администрация г. Судака	Земельный участок общей площадью 2 640 кв.м.	12.09.2027г.	28.08.2024г.
ООО ЛК РНКБ	Экскаватор-погрузчик LOVOL FLB468	20.07.2026г.	27.07.2023г.

Раскрытие информации в отношении сданных в аренду объектов

Операционная аренда

Заключенные договоры аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество.

Предметы аренды учитываются в составе основных средств

	<i>За отчетный период (2025г.), тыс. руб.</i>	<i>За предыдущий период (2024 г.), тыс. руб.</i>
Общая сумма дохода в виде арендных платежей	1 743	3 549

5. Финансовые вложения

Числовые показатели, характеризующие финансовые вложения, раскрыты в таблице

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	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	30 202	-	-	(9 970)	20 232	-
	За 2024 г.	12	-	-	-	12	-
Доля в УК другой организации	За 2025 г.	12	-	-	-	12	-
	За 2024 г.	12	-	-	-	12	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	30 190	-	-	(9 970)	20 220	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	30 202	-	-	(9 970)	20 232	-
	За 2024 г.	12	-	-	-	12	-

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.
 Оценка по дисконтированной стоимости не производилась.
 Финансовые инвестиции не обременены залогом.
 Финансовые вложения на 31.12.2025г. долгосрочные (строка 1170) составили 20 232 тыс. руб., краткосрочные (строка 1240) не числятся.

Структура финансовых вложений на 31.12.2025г.

Наименование	Сумма тыс. руб.	Процент годовых/ доля владения	Примечание
ИП Синюк Анатолий Сергеевич	20 220		
В том числе:	11 000	14%	до 31.12.2040г
Договор займа № 1-05/11 от 05.11.2024г			
Договор займа № 1-08/08 от 08.08.2024	5 100	14%	до 31.12.2028г.
Договор займа № 1-16/09 от 16.09.2024г.	4 000	14%	до 31.12.2028г.
Договор займа № 1-31/10 от 31.10.2024г.	120	14%	до 31.12.2028г.
ООО "Управляющая компания "Мадера"	12	18% доли владения в УК	

6. Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с [ФСБУ 5/2019](#) "Запасы".

Числовые показатели, характеризующие наличие и движение запасов, раскрыты в таблице:

6.1. Наличие и движение запасов

тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	фактическая себестоимость		
Запасы - всего	За 2025 г.	24 252	-	290 255	(15 450)	X	299 056	-
	За 2024 г.	304 443	-	357 379	(637 570)	X	24 252	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	4 998	(81)	(4 917)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	18 429	-	-	(15 369)	-	3 060	-
	За 2024 г.	1 739	-	317 022	(300 332)	-	18 429	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	5 823	-	285 256	-	4 917	295 996	-
	За 2024 г.	302 704	-	40 357	(337 238)	-	5 823	-

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Общество является специализированным застройщиком и осуществляет строительство многоквартирных жилых домов, согласно Федеральному закону от 30.12.2004года №214-ФЗ. Многоквартирные жилые дома изначально Общество возводит не для использования в своей хозяйственной деятельности, а для получения экономических выгод в будущем.

При производстве продукции незавершенное производство отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам, которые прямо относятся к производству конкретного вида продукции (работ, услуг).

В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются: управленческие расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством

продукции, выполнением работ, оказанием услуг; расходы на рекламу и продвижение продукции; затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса; возникшие в связи со стихийными бедствиями, пожарами, авариями; связанные с обесценением активов; связанные с расходами на хранение.

Незавершенное производство оценивается по фактической себестоимости.

Резерв под обесценение МПЗ не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения.

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав:

Объект незавершенного строительства, степень готовности 14%, общей площадью 4 903,2 кв.м., залоговая стоимость 53 595 949,16 рублей (Пятьдесят три миллиона пятьсот девяносто пять тысяч девятьсот сорок девять рублей 16 копеек).

7. Дебиторская задолженность

Движение дебиторской задолженности:

тыс.руб.

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 сомнительн ым долгам	поступило в результате фактов хозяйственн ой жизни (по условиям договора)	списано		по условиям договора	резерв по сомнительн ым долгам
					погашено	на расходы		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	21 170	-	4 290	(3 322)	(5)	22 133	-
	За 2024 г.	28 637	-	5 657	(13 213)	-	21 171	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	529	-	278	(104)	(5)	698	-
	За 2024 г.	3 667	-	259	(3 397)	-	529	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	15 661	-	220	(3 162)	-	12 719	-
	За 2024 г.	22 840	-	1 991	(9 170)	-	15 661	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	4 927	-	3 550	(3)	-	8 474	-
	За 2024 г.	1 617	-	3 371	(60)	-	4 928	-
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	17	-	-	(17)	-	-	-
	За 2024 г.	34	-	-	(17)	-	17	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	242	-	-	242	-
	За 2024 г.	479	-	-	(479)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	36	-	-	(36)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	36	-	-	36	-
Итого	За 2025 г.	21 171	-	59 434	(3 300)	(5)	77 299	-
	За 2024 г.	28 637	-	6 122	(13 588)	-	21 171	-

8. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков
 Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря 2025г:

Показатели	тыс. руб.		
	2025 г.	2024 г.	2023г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	4 840	56 909	2 880
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках			
Денежные эквиваленты			
Итого денежные средства и их эквиваленты	4 840	56 909	2 880
Сумма депозитных вкладов, числящихся в кредитных учреждениях на 31 декабря			
- размер процента по депозиту в соответствии с договором			

9. Обязательства

Числовые показатели, характеризующие обязательства Общества, раскрыты в таблицах:

9.1.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
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	списано		
				погашено	на доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	329 041	-	-	329 041
	За 2024 г.	267 897	25 486	(293 383)	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	329 041	-	-	329 041
Долгосрочные кредиты	За 2024 г.	242 197	25 036	(267 233)	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	25 700	450	(26 150)	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	23 499	12 707	(11 011)	(161)	25 034
	За 2024 г.	16 179	11 036	(3 716)	-	23 499
в том числе:	За 2025 г.	12 488	12 522	(31)	(161)	24 818
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2024 г.	15 728	25	(3 265)	-	12 488
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	2 000	-	(2 000)	-	-
	За 2024 г.	-	2 000	-	-	2 000
	За 2024 г.	2 084	-	(2 084)	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	3 000	-	(3 000)	-	-
	За 2024 г.	-	3 000	-	-	3 000
Расчеты по аренде	За 2025 г.	3	-	(3)	-	-
	За 2024 г.	-	3	-	-	3
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2 419	3	(2 391)	-	31
	За 2024 г.	126	2 422	(129)	-	2 419
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	22	-	-	22
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	3 582	-	(3 582)	-	-
	За 2024 г.	-	3 582	-	-	3 582
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	3	160	-	-	163
	За 2024 г.	324	-	(321)	-	3
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	4	-	(4)	-	-
	За 2024 г.	1	4	(1)	-	4
Итого	За 2025 г.	23 499	341 748	(11 011)	(161)	354 075
	За 2024г.	284 076	36 522	(297 099)	-	23 499

9.2. Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2025г.:

тыс.руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец периода
			Начислен	Использован	
Оценочные обязательства-всего-	За 2025г.	83	350	533	266
	За 2024г.	1 345	1 687	425	83
в том. числе:	За 2025г.	69	288	432	213
	За 2024г.	1 102	1 386	353	69
Оценочные обязательства по вознаграждениям	За 2025г.	13	62	101	52
	За 2024г.	243	301	72	14

Прочие обязательства (стр.1450 +1550 Баланса).

На 31 декабря 2025г. прочие обязательства состояли из следующих позиций:

тыс.руб.

Виды обязательств	2025 г.		2024 г.		2023 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Арендные обязательства по договорам аренды земли	31	24	153	78	1 066	880
Арендные обязательства по договору лизинга	-	2 068	2 069	3 303	5 372	3 020
Итого	31	2 092	2 222	3 381	6 438	3 900

По состоянию на 31.12.2025г. в составе прочих обязательств числились арендные обязательства по договорам: договор аренды земли № 1614 от 28.08.2024г., договор финансовой аренды (лизинга) №ДЛ-23/СЗС/266 от 27.07.2023г.

- по строке 1450 по арендным обязательствам со сроком погашения более 12 мес. В размере 31 тыс.руб.

- по строке 1550 по арендным обязательствам со сроком погашения менее 12 мес. в размере 2 092 тыс.руб.

10. Обеспечения обязательств

В соответствии с договором залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д302_440В016U82LZMF от 21.02.2025 единственный участник Общества Короленко Игорь Александрович является Залогодателем, и в полном объеме отвечает за исполнение обязательств ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ» (далее Заемщик) по Индивидуальным условиям открытия невозобновляемой кредитной линии №440В016U82LZMF от 20.02.2025, заключенному между Заёмщиком и ПАО «Сбербанк» (далее Залогодержатель). Предметом залога является доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ» составляющая 100 процентов уставного капитала Общества.

В соответствии с договором залога имущественных прав №Д301_440В016U82LZMF от 20.02.2025г., ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ» (далее Залогодатель) передал Залогодержателю (ПАО Сбербанк) все свои имущественные права по Договору генерального подряда №1 от 23.12.2024 г., заключенному между Залогодателем и ООО

«Судакспецстрой». Залоговая стоимость Предмета залога составляет 580 741 500,00 рублей (Пятьсот восемьдесят миллионов семьсот сорок одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек).

В соответствии с Индивидуальными условиями открытия невозобновляемой кредитной линии №440B016U82LZMF от 20.02.2025 ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ» (далее Залогодатель) передал Залогодержателю (ПАО Сбербанк) права в отношении всей денежной суммы, находящейся на Залоговом счете для обеспечения исполнения Залогодателем своих обязательств перед Залогодержателем.

В соответствии с Договором ипотеки №ДИ01_440B016U82LZMF от 20.02.2025 г. ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ» (далее Залогодатель) передал Залогодержателю (ПАО Сбербанк) в ипотеку недвижимое имущество:

1. Право аренды на земельный участок (Договор аренды земельного участка № 1614 от 28.08.2024), залоговая стоимость 6 831 915,41 рублей (Шесть миллионов восемьсот тридцать одна тысяча девятьсот пятнадцать рублей 41 копейка).
2. Проходная площадью 29 кв.м., залоговая стоимость 471 024,57 рублей (четыреста семьдесят одна тысяча двадцать четыре рубля 57 копеек).
3. Объект незавершенного строительства, степень готовности 14%, общей площадью 4 903,2 кв.м., залоговая стоимость 53 595 949,16 рублей (Пятьдесят три миллиона пятьсот девяносто пять тысяч девятьсот сорок девять рублей 16 копеек).

11. Доходы и расходы Общества

Выручка от реализации:

	тыс.руб.	
	2025 год, тыс.руб.	2024 год, тыс.руб.
Доход от реализации готовой продукции	21 878	428 418
Доход от реализации услуг	-	-
Всего доходы от реализации	21 878	428 418

Себестоимость реализации:

	тыс.руб.	
	2025 год, тыс.руб.	2024 год, тыс.руб.
Готовой продукции	15 369	304 905
Всего	15 369	304 905

Прочие доходы и прочие расходы

В отчете о финансовых результатах, в строке 2340 «Прочие доходы» отражены доходы: тыс.руб.

Статья доходов	2025 год, тыс.руб.	2024 год, тыс.руб.
Денежная компенсация за разработку проектной документации	4 762	5 000
Оценочные обязательства по оплате труда	8	-
Разница между признанными расходами и фактически перечисленными арендными платежами определенной на дату расторжения договора аренды	30	50
Предоставление имущества в аренду	1 743	3549
Корректировка суммы резерва на предстоящую оплату отпусков в размере		53
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	161	

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ» за 2025г.

Итого	6 704	8 652
--------------	--------------	--------------

В строке 2350 «Прочие расходы» отражены расходы:

Статья расходов	тыс. руб.	
	2025 год, тыс.руб.	2024 год, тыс.руб.
Амортизация имущества переданного в аренду	2 659	2 660
Расходы на услуги банка	109	440
Затраты на ремонт имущества, переданного в аренду	97	431
Затраты на содержание и ремонт недвижимого имущества	250	142
Суммы оплаченных государственных пошлин	662	113
Услуги банка по контролю расходования денежных средств	-	1 193
Услуги по страхованию имущества	36	59
Благотворительность	50	100
Расходы по процентам начисленным по долгосрочной аренде	370	745
Выбытие, ликвидация основных средств	4 112	-
Прочие расходы	601	472
Итого	8 946	6 355

В строке 2210 «Коммерческие расходы» отражены следующие расходы:

Статьи расходов	тыс. руб.	
	2025 год, тыс.руб.	2024 год, тыс.руб.
Агентское вознаграждение	30 260	14 854
Расходы на продажу	68	907
Расходы на рекламу	2 860	92
Субсидия банку	10 991	1 827
Итого	44 179	17 680

В строке 2220 отчета о финансовых результатах отражены управленческие расходы, структура которых была следующей:

Статьи расходов	тыс. руб.	
	2025 год, тыс.руб.	2024 год, тыс.руб.
Амортизация	311	33
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности	150	-
Страховые взносы по заработной плате	1 720	133
Коммунальные расходы	60	6
Имущественные налоги	16	-
Консультационные и юридические услуги	151	638
Обучение	69	-
Расходы на оплату труда	7 609	475
Членские взносы СРО	150	-
Прочие расходы	295	173
Итого	10 531	1 458

Финансовые доходы и расходы

Финансовые затраты отчетном периоде состояли из процентов по полученным кредитам.
Финансовые доходы — проценты по депозитам.

тыс.руб.

Статьи доходов и расходов	2025 год	2024 год
Доход от полученных процентов	5 131	928
Расходы по договорам займа	-	4

12. Государственная помощь

В отчетном периоде государственная помощь Обществу не оказывалась.

13. Расходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2025г. в строке баланса 1260 «Прочие оборотные активы» отражены расходы будущих периодов в размере 115 тыс. руб., представляющие собой расходы на страхование.

14. Капитал и резервы

14.1 Уставный капитал.

По состоянию на 31.12.2025г. зарегистрированный и оплаченный капитал отражен в строке Баланса 1310 в размере 160 тыс.руб. и соответствовал размеру, утвержденному в Уставе.

14.2. Добавочный капитал (строка 1350 Бухгалтерского баланса).

Добавочный капитал на конец 2025 гда составил 33 тыс.руб. Представляет собой вклад единственного участника в имущество общества.

14.3. Резервный капитал (строка 1360 Бухгалтерского баланса)

Уставом Общества не предусмотрены отчисления в резервный фонд. В течение 2025 года начисления в резервный фонд не производились.

14.4.Чистая прибыль(убыток) отчетного периода.

По итогам 2025г. Обществом получен убыток в размере 46 175 тыс.руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

На основании решений единственного участника по итогам прошлых лет было произведено распределение прибыли на выплату дивидендов в размере 14 160 тыс. руб.

15. Заемные средства

Заемные средства в тыс.руб. по состоянию на 31 декабря 2025г. включали:

	2025 г.		2024 г.		2023г.	
	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства
Кредиты банков	-	329 041	-	-	-	242 197-
Займы	-	-	-	-	-	25 700
Итого заемные средства	-	329 041	-	-	-	267 897

Заемные средства по строке 1410 по состоянию на 31.12.2025г. имели следующую структуру:

Наименование контрагента	Номер договора	Сумма, тыс. руб.	Дата возврата суммы займа
--------------------------	----------------	------------------	---------------------------

ПАО Сбербанк	Кредитный договор №440B016U82LZMF от 20.02.2025г.	308 580	до 28.12.2027
ПАО Сбербанк	Кредитный договор №440B01D8FMF от 04.09.2025г.	20 019	до 28.03.2027г.
ПАО Сбербанк	Проценты по долгосрочным кредитам	442	
Итого		329 041	

16. Активы и обязательства в иностранных валютах

Хозяйственные операции, выраженные в иностранных валютах, в отчетном периоде не проводились и на 31.12.2025г. сальдовые остатки по таким операциям в учете отсутствуют.

17. Связанные и аффилированные стороны

В предоставленной отчетности приведены результаты деятельности всего Общества, включая результаты деятельности обособленных подразделений.

Информация с перечнем связанных и аффилированных сторон и об операциях со связанными и аффилированными сторонами, необходимая в соответствии с ПБУ 11/2008, представлена в таблице:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной и аффилированной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной и аффилированной
1	Короленко Игорь Александрович	Судак	Участник, бенефициарный владелец, руководитель доля 100%
2	Управляющая Компания «Мадера», ООО	Судак	Дочерняя компания.. доля владений 18%, при этом Короленко Игорь Александрович владеет 62 %
3	Берег, ООО	Судак	Через учредителя Короленко Игоря Александровича
4	СЗ "СКС", ООО	Судак	Через учредителя Короленко Игоря Александровича
5	СЗ "Приоритет", ООО	Судак	Через учредителя Короленко Игоря Александровича
6	СЗ "Энвил", ООО	Симферополь	Через учредителя Короленко Игоря Александровича
7	Короленко Игорь Александрович, ИП	Судак	Через учредителя Короленко Игоря Александровича
8	СЗ "Судакское РСУ-1", ООО	Судак	Через учредителя Короленко Игоря Александровича
9	СЗ "Минералы Крыма", ООО	Судак	Через учредителя Короленко Игоря Александровича
10	ООО «Судакспецстрой»	Судак	Через учредителя Короленко Игоря Александровича

Операции со связанными и аффилированными сторонами в 2025г.

№ п/п	Наименование юр.лица	Характер операций	Объем и виды операций за год, тыс.руб.	Форма расчетов, сроки завершения расчетов	Сумма по незавершенным операциям, тыс.руб.
1	СЗ "Энвил", ООО	Выдан зайз	3 000 ,00	Расчетный счет	6 000
2	Управляющая Компания "Мадера", ООО	Услуги	169	Расчетный счет	0
3	СЗ "СКС", ООО	Выдан займ	20 254	Расчетный счет	20 254
4	СЗ "Судакское РСУ-1", ООО	Выдан займ	23 512	Расчетный счет	23 512
		Услуга	132	Расчетный счет	132
		Продажа		Расчетный счет	849

5	СЗ "Приоритет", ООО	Услуги	66	Расчетный счет	85
6	ООО «Минералы Крыма»	Услуги	78	Расчетный счет	212
		Выдан займ	540	Расчетный счет	540
7	ООО «Судакспецстрой»	Выдан займ	4 930	Расчетный счет	4 930
		Услуга	132	Расчетный счет	132

По состоянию на 31.12.2025 г. по задолженности со связанными и аффилированными лицами резерв по сомнительным долгам не начислялся.

В отчетном периоде списание нереальной дебиторской задолженности и задолженности с истекшим сроком исковой давности связанных и аффилированных лиц не производилось.

18. Вознаграждение управленческому персоналу Общества и суммы операций по ним

тыс. руб.

	Сумма начисленных вознаграждений			
	<i>Краткосрочные вознаграждения</i> – суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты, в том числе оплата труда за отчетный период, включая премирование, начисленные налоги на оплату труда и иные обязательные платежи, оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде, оплата медицинского обслуживания и прочие выплаты социального характера		<i>Долгосрочные вознаграждения</i> – суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты	
	2025 г.	2024 г.	2025 г.	2024 г.
Итого	1578	1031		

19. Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество участвует в ряде судебных разбирательств, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности.

Дело	Сумма, тыс.руб	Истец	Ответчик	
Гражданское судебное дело А83-12220/2024 от 28.06.2024г. экономические споры по гражданским правоотношениям	11319	Специализированный Застройщик "Судакское РСУ", ООО ИНН 9108103777 ОГРН 1159102020912	Компания "Сокол", ООО ИНН 7718273984 ОГРН 1157746837566	Рассматривается в первой инстанции

В соответствии с (ПБУ 8/2010) Общество признает условный актив в оценке 11319 тыс. руб. по данному делу в связи с вероятным поступление экономических выгод на основании оценки вероятности положительного исхода в решении суда отнесением данных сумм на доходы в будущем.

20. Политика управления финансовыми рисками

Кредитный риск.

Наиболее крупный кредитный риск Общество получает по дебиторской задолженности. Общество заключает сделки исключительно с известными и финансово стабильными сторонами. Операции с новыми клиентами осуществляются на основе частичной или полной предварительной оплаты. Дебиторская задолженность подлежит постоянному мониторингу. При получении информации об изменениях платежеспособности покупателя в негативную сторону, возникший в связи с этим риск оценивается и принимается во внимание при

начислении резерва сомнительных долгов. В связи с этим, руководство не считает, что у Общества возникает существенный риск убытков сверх уже сформированного резерва по снижению стоимости дебиторской задолженности.

Риск по финансовым обязательствам.

Общество анализирует сроки платежей, связанных с дебиторской задолженностью и другими финансовыми активами, а также прогнозные потоки денежных средств от операционной деятельности.

Информация относительно платежей по финансовым обязательствам Общества в разрезе сроков погашения представлена следующим образом:

Риск ликвидности.

Риск потери ликвидности представляет собой риск того, что Общество не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения.

Задачей Общества является поддержание баланса между непрерывным финансированием и гибкостью в использовании кредитных средств, предоставленных поставщиками и банками. Компания проводит анализ задолженности по срокам погашения и планирует свою ликвидность в зависимости от ожидаемого срока исполнения обязательств. В случае недостаточной ликвидности Общество может привлечь внешние источники финансирования.

Процентный риск.

Общество привлекает краткосрочные кредиты банков в национальной валюте. В основном это кредиты с фиксированной процентной ставкой. Общество не имеет конкретной программы мероприятий, нацеленных на непредсказуемости финансовых рынков и направленных на минимизацию потенциальных негативных последствий для финансовых результатов Общества, потому что влияние этих рынков на финансовый результат незначительный – Общество не имеет существенных активов, приносящих процентный доход.

21. Прекращаемая деятельность

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности Общества не происходило.

22. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем

Бухгалтерские отчеты подготовлены на основе допущения о непрерывности деятельности, по которым предусматривается, что продажа активов и погашение обязательств происходит в условиях обычной хозяйственной деятельности.

В течение 2022-2025 г. в отношении Российской Федерации рядом стран объявлены пакеты экономических санкций.

Рост геополитической напряженности с февраля 2022г. оказывает влияние на деятельность российских компаний из различных отраслей. Общество учитывает риск усиления внешнего давления на экономику России и возможности введения новых санкций.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ» за 2025г.

может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

23. Отчетность по сегментам

Общество не имеет сегментов и не составляет ним отчетность.

24. Чрезвычайные и условные факты хозяйственной деятельности.

В отчетном периоде чрезвычайные события и условные факты не происходили.

25. События после отчетной даты

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Директор

«31» марта 2026г.



Короленко Игорь Александрович